

PROPUESTAS ESTRATÉGICAS PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE MADRID



**FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE MADRID
(FRAVM)**

Diciembre de 2005

Proyecto realizado mediante convenio suscrito con el Área de Gobierno de
Economía y Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Madrid y
la Oficina del Centro



Índice

Introducción

[1] La participación y la concertación: el método de construcción del plan

[2] Promoción del centro residencial

[3] El equipamiento como refuerzo de las funciones residenciales

[4] Transformación del modelo congestivo de movilidad

[5] Centro más habitable, centro sostenible

[6] Actividades económicas

[7] [Re]establecer la convivencia

Introducción

En el programa del gobierno municipal, el ámbito del APE 00.01 *Centro histórico* viene siendo el referente de varias grandes actuaciones: el Plan Especial de Recuperación de Viviendas en la almendra central es una de ellas, el Plan Estratégico para la Revitalización del Centro Urbano (PERCU) de 2004, otra; complementado el segundo con los planes de acción que la Oficina del Centro elabora anualmente agrupando las diversas actuaciones que las concejalías de gobierno y de distrito tienen previsto ejecutar en el ámbito.

Pero ¿cuál es la perspectiva vecinal en este más que necesario proceso de revitalización? Nuestras concepciones y propuestas son el fruto de decenas de años de actividad reivindicativa de las asociaciones de vecinos del centro de Madrid. Esas concepciones y propuestas, unas veces serán coincidentes con las de las administraciones y otras veces serán discrepantes e, incluso, antagónicas. Ahora bien, en todo momento, todas las veces, son ideas y propuestas realizadas desde nuestro compromiso con la lectura que hacemos de los intereses y anhelos de los vecinos y vecinas, especialmente de los que pertenecen a los estratos sociales no privilegiados, y realizadas, asimismo, desde la intención de incidir, mediante la participación democrática, en la toma de decisiones por parte de los poderes públicos.

Si la participación en la vida municipal significa, en su sentido genuino, la presencia directa de los ciudadanos y ciudadanas en la formación y en la toma de decisiones, la participación ciudadana implica además la canalización de las diferentes *visiones y discursos* acerca de la ciudad y de los intereses —incluso divergentes— a través de las asociaciones y organizaciones representativas, pues una de las funciones definitorias del tejido social organizado es justamente la representación ante las administraciones públicas y ante los distintos agentes sociales de los segmentos poblacionales que forman su base social; representación que incluye tanto la, por así decirlo, *presentación* del segmento respectivo como la negociación de sus propuestas e intereses.

¿Qué estamos queriendo decir con este abecé, rudimento de los mimbres con los que se debería tejer la democracia participativa, qué existe una perspectiva, una suerte de mirada, específicamente vecinal sobre lo que cabe entender por revitalización del centro? ¿Acaso queremos decir que además de contar con la autorizada opinión de los expertos, el plan de revitalización del centro histórico sólo tendrá éxito si descansa en la legitimación activa ante la ciudadanía y ante las organizaciones de las que ésta se dota? Estamos queriendo decir eso y más.

Si para el movimiento vecinal la prioridad de la intervención siempre lo debe ser sobre la ciudad consolidada —máxime el centro histórico— al objeto de completar el sistema dotacional público, sus déficit y desequilibrios en la distribución territorial; ampliar y mejorar el sistema verde y de espacios libres; defender y potenciar el tejido económico, evitando la expulsión de los usos "pobres" en beneficio de los usos "ricos"; recualificar determinados ejes; transformar los espacios degradados o disfuncionales interiores para erradicar la infravivienda y promover la vivienda pública y protegida, los usos dotacionales y zonas verdes; potenciar la red de transporte público; restringir el tráfico en y hacia las áreas centrales de la ciudad; eliminar el chabolismo vertical y rehabilitar, recuperar y conservar, en fin, el casco antiguo y el centro histórico... el posicionamiento de Madrid en la red de las grandes ciudades debería asentarse también sobre valores como la participación ciudadana, la vitalidad de la sociedad civil, la creación científica, cultural y artística, la integración de los nuevos vecinos inmigrantes, la atención y la protección de los colectivos sociales marginados o en riesgo de exclusión, el reequilibrio socioterritorial, la sostenibilidad del medio ambiente urbano, la preservación del medio no urbanizable, la salvaguarda y promoción del patrimonio histórico, la igualdad de oportunidades...

Quizás sin llegar a sistematizarlo ni saberlo envolver en un lenguaje preciso, de eso llevan hablando tradicionalmente las asociaciones de vecinos del centro histórico en su defensa de los moradores, del entorno y del patrimonio residencial ; de eso hablaban las asociaciones de vecinos de los distritos Centro, Arganzuela y Retiro cuando en el verano de 2003 elevaron a lo que después sería la Oficina del Centro sus propuestas de actuación prioritaria; de eso habla también la Asociación de Vecinos La Corrala cuando, con otras entidades del barrio de Embajadores, consiguen elaborar y pactar el Plan de Acción para Lavapiés que acoge temas de seguridad, acción social y medio ambiente; o la Asociación de Vecinos del barrio de las Letras cuando negocia el programa de intervención singular que abordará en el barrio actuaciones prioritarias en materia de movilidad, vivienda, equipamientos, medio ambiente; o las asociaciones de los barrios de Cortes, Universidad y Justicia que, con la FRAVM y las asociaciones de empresarios que agrupan los "bares de copas", negocian el plan de ordenación del ocio nocturno desde la convivencia ciudadana... o las asociaciones de Salamanca, Chamberí y otra vez Retiro, Arganzuela y Centro cuando se implican en el planeamiento del eje cultural Recoletos-Prado o en propuestas relativas a la remodelación de la M-30.

Ahora bien, la planificación estratégica que imbrique las propuestas de las entidades ciudadanas en lo que será la política municipal —y regional— es otro de los anhelos y aspiraciones del movimiento vecinal que hemos venido materializando en sucesivos planes especiales de actuaciones e inversiones para nueve distritos de la capital. Es ese mismo anhelo el que nos hizo acoger con ilusión el PERCU, pues desde la revisión del planeamiento general —donde la “participación” se restringió a los meros periodos de información pública— no habíamos vuelto a disponer de coordenadas de intervención en el centro histórico (salvo las áreas de rehabilitación integrada) que nos permitieran discernir cuánto se acerca o se aleja de nuestra *visión y discurso* sobre la ciudad la revitalización que propugna el ayuntamiento. Ahora la Oficina del Centro —que ya cuenta en diversos proyectos parciales con nuestra colaboración— se dispone a definir criterios estratégicos y funcionales para coordinar, dirigir e impulsar la revitalización del centro y nos pide que aportemos los nuestros. Un reconocimiento que sabemos apreciar en lo que vale por cuanto como la propia concejalía de Participación Ciudadana reconoce: “...de las entidades vecinales se recoge una transmisión de las demandas y necesidades de los vecinos del centro de la ciudad, por lo que aportan una visión absolutamente cualificada, exclusiva y privilegiada de las inquietudes de la ciudadanía, sin que otras instituciones pueden aportar tal perspectiva”. Ciertamente, la perspectiva vecinal.

En las páginas que siguen recorreremos las que, a nuestro entender, deben ser las principales políticas sectoriales a aplicar para que la revitalización del centro urbano sea un hecho y consignamos propuestas características de la perspectiva vecinal en relación con la promoción del centro residencial, los equipamientos, la movilidad, el medio ambiente, la convivencia... El recorrido proseguirá en los meses venideros con el refrendo o la censura de nuestra visión y discurso acerca del centro de la ciudad por las asociaciones vecinales y ciudadanas del ámbito, entidades sociales y grupos de convecinos en general, y ello porque, como bien defendemos unas páginas más adelante, la participación ciudadana y su resultado, la concertación, es un proceso que condiciona nuestra manera de actuar y de ser.

[1] LA PARTICIPACIÓN Y LA CONCERTACIÓN:
EL MÉTODO DE CONSTRUCCIÓN DEL PLAN



[1] LA PARTICIPACIÓN Y LA CONCERTACIÓN: EL MÉTODO DE CONSTRUCCIÓN DEL PLAN

El actual equipo de gobierno del Ayuntamiento de Madrid ha demostrado bastante coraje político al encarar la cuestión de la participación ciudadana. El mismo se puso de manifiesto, en su momento, en la redacción consensuada con el tejido social organizado de un nuevo Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana; el cual incorpora estipulaciones y previsiones que no sólo desbordan las restrictivas fronteras de la regulación anterior, sino que aquéllas se ubican entre las más avanzadas de la reglamentación de la participación ciudadana en los diferentes ayuntamientos de las capitales de provincia españolas. Cuestión bien distinta, pero igualmente digna de ser mencionada, es la parsimonia y los miedos que más de un concejal o concejala-presidente de junta de distrito está oponiendo a su aplicación consecuente, particularmente en relación a la puesta en marcha y funcionamiento de los consejos territoriales.

La participación de los ciudadanos y ciudadanas en la vida política, económica y social es un indicador esencial de la salud y fortaleza del sistema democrático. Es por ello que la animación de los procesos de involucración de los vecinos y vecinas en la *cosa pública* debe ser, para las administraciones y para el tejido social organizado, una prioridad indiscutible. Idealmente, por así decirlo, el foro público ha de ser libre y abierto a todos y todas en sesión continua; lo cual implica desde disponer de la información pertinente acerca, en un caso como el que estamos tratando, de los pormenores del planeamiento; pasando por la celebración de consultas amplias con antelación a la aprobación y desarrollo de las decisiones de gran calado; hasta —y sobre todo— la generación de los espacios y las oportunidades para que todos los interesados e interesadas puedan debatir los lineamientos del plan durante las fases de la concepción y la ejecución y, también, añadir nuevos asuntos y propuestas a la agenda política. La participación incluye, como un elemento estructural y constitutivo del sistema democrático, la autonomía y el emprendimiento de la sociedad civil, sin tutelas ni paternalismos. La concertación, tal y como la

entendemos, ha de surgir de los procesos participativos, del encuentro y contraste de opiniones y propuestas representativas de la pluralidad de grupos y, en consecuencia, de la heterogeneidad de necesidades, expectativas, intereses y deseos. La concertación hecha detrás del telón, a espaldas de la opinión pública, es, por definición, una suerte de componenda que excluye a la mayoría.

La participación (y, su resultado, la concertación) no es un dato, sino que es un proceso. Destacamos, en el marco de la elaboración y aplicación del planeamiento estratégico del centro, los siguientes aspectos y medidas a título indicativo, no exhaustivo, y sin que el orden de presentación señale un orden de prelación o importancia.

- La descentralización de un abanico significativo de competencias hacia las juntas de distrito concernidas, de tal manera que éstas —juntamente con la Oficina del Centro u organismo que hiciera las funciones de dirección y coordinación— fueran los referentes principales del PERCU.
- La organización y animación de un proceso de debate en torno al plan en el que participe el mayor número posible de vecinos y vecinas. La fórmula en que se plasme esa organización ha de ser muy flexible y nada tutelada ni paternalista, comprendiendo desde asambleas en los barrios, colegios y patios de vecindad hasta la celebración de jornadas monográficas en los centros culturales, pasando por las reuniones de comerciantes, comités de empresa y un largo etcétera.
- El empleo masivo de las nuevas tecnologías de la información. Así, p. ej., sería factible la creación de una web específica del PERCU, que, además de ofrecer información casi en *tiempo real* y otros contenidos, operara como un foro virtual en el cual la gente pudiera volcar sus opiniones, críticas y sugerencias, entablar discusiones horizontales con otras personas...
- La creación en las juntas de distrito de espacios especializados a los que la ciudadanía pueda acudir, a cualquier hora (entre, pongamos por caso, las 10 y las 22 horas), para informarse, consultar, proponer... En un espacio así habría desde exposiciones de planos, fotografías, etc., hasta documentación en soporte escrito y digital, más buzón de sugerencias, hemeroteca, servicio de atención al público...
- La materialización de las oportunidades que ofrece el Reglamento de Participación Ciudadana en cuanto a los derechos de petición, iniciativa, consulta... La realización de consultas a toda la ciudadanía del ámbito, de un barrio o de una calle, a modo de referéndum (pero sin las formalidades e implicaciones de éstos, dadas sus insalvables determinaciones formales y jurídicas), con motivo de asuntos de elevada trascendencia, es un procedimiento que consideramos inexcusable. Por supuesto, la captación de la opinión de los vecinos y vecinas mediante la aplicación de encuestas y otras técnicas de investigación sociológica no es un sustitutivo válido ni legítimo de la consulta popular directa, salvo que incurramos en la grosera confusión de identificar un dispositivo

técnico con un procedimiento de formación democrática de la decisión política.

- El PERCU —tanto en las diferentes fases de la elaboración como en las diferentes fases de la ejecución— ha de ser uno de los temas prioritarios de discusión en los consejos territoriales respectivos. Los consejos son, según la vigente articulación de la participación ciudadana, los órganos básicos y estables de participación del tejido social organizado y de encuentro de éste con los representantes políticos.
- La creación de un consejo de participación dependiente de la Oficina del Centro u órgano que ostente la responsabilidad de la dirección y coordinación del PERCU. En dicho consejo estarían presentes las organizaciones ancladas en el ámbito del centro más representativas en los distintos campos de interés del plan, así como los portavoces de los consejos territoriales, más los partidos políticos, los concejales-presidentes de las juntas de distrito... El consejo —una suerte también de consejo sectorial del centro histórico— tendría competencias muy parecidas a las de los consejos territoriales y habría de estar presidido por el vicealcalde y de disponer de unos mínimos recursos de funcionamiento (instalaciones, personal administrativo y técnico adscrito, presupuesto propio...). Por su parte, la Oficina del Centro u otro organismo ad hoc que la reemplace habría de asumir las funciones de coordinación del plan y, **también**, las de dirección. En tal sentido, entendemos que la Oficina habría de disponer en el organigrama de un rango superior al actual, pues de lo contrario no será viable como instancia de dirección.

[2] PROMOCIÓN DEL CENTRO RESIDENCIAL

[2] 1. La edificación

[2] 2. La infravivienda

[2] 3. El patrimonio residencial

[2] 4. El patrimonio municipal de suelo



PROMOCIÓN DEL CENTRO RESIDENCIAL

La prioridad de la intervención sobre la ciudad consolidada, máxime el centro urbano, frente a los nuevos desarrollos es el principio rector que ha venido guiando al asociacionismo vecinal madrileño en sus propuestas urbanísticas de planificación y ordenación del territorio. Principio que complementa nuestra firme exigencia de recuperación y reforzamiento de las funciones residenciales del casco antiguo y del centro histórico por medio de:

- la regeneración –rehabilitación o, en su caso, remodelación— del parque inmobiliario deteriorado manteniendo los usos residenciales y sin desplazar las poblaciones residentes,
- la racionalización de la ocupación del parque inmobiliario residencial, pues constituye un enorme despilfarro social y un tremendo agravio comparativo la existencia de una amplísima bolsa de viviendas desocupadas en un territorio donde coexisten con contenedores de infravivienda y una grave crisis de acceso al alojamiento,
- la contención y quiebra de los procesos de terciarización del uso residencial, favoreciendo –con las cautelas necesarias para no perjudicar la actividad económica y el empleo, tampoco la necesaria mezcla de usos— la recuperación de la función residencial de parte de las oficinas y despachos existentes.

Salvaguarda de los residentes del casco antiguo y del centro histórico para evitar la segregación socio-espacial, obstaculizar los procesos de desarraigo y ruptura con los entornos propios y las redes de solidaridad familiar, así como para favorecer el rejuvenecimiento de la pirámide de edades, pero, simultáneamente, delimitación de bolsas de deterioro urbano y espacios sometidos a reforma interior en los que la degradación y el pésimo estado del

caserío aconsejen acometer operaciones públicas de cirugía y transformación en profundidad. Dignificación de los edificios y devolución a las viviendas de las adecuadas condiciones de habitabilidad, pero sin que ello sirva de pretexto ni coartada a la especulación inmobiliaria (la obsolescencia deliberada es una de sus armas) o para legitimar actuaciones carentes del mínimo respeto o depredadoras del patrimonio histórico-artístico, amén del residencial, ni tampoco de sostén a operaciones de sustitución de los llamados usos pobres del suelo (residencia modesta, dotaciones, industria...) por los usos ricos (oficinas, centros comerciales, residencia de alto *standing*...) que, además de dictadas por criterios ajenos a la gestión urbanística racional, suelen ir parejas al desplazamiento de los residentes tradicionales o, de inmediato, de sus descendientes. Y junto con ello:

- diversificación de los alojamientos, tanto del régimen de tenencia, mediante el fomento y la promoción del alquiler, como de las características y tipologías del parque,
- promoción de la vivienda sostenible, sea en los procesos constructivos de rehabilitación/remodelación o de nueva planta, como en el producto final: energías renovables, tratamiento de residuos, aislamientos, insonorización...
- atención específica a las necesidades de alojamiento de los nuevos vecinos inmigrantes, de modo que se evite la formación de guetos por procedencias o etnias y se mitiguen las infrahumanas condiciones de hacinamiento que hoy sufren.

Ahora bien, la recuperación y reforzamiento de las funciones residenciales del casco antiguo y del centro histórico ha de ser contrarrestada con un crecimiento demográfico moderado, asumible y equilibrado que evite la colonización y *guetización* de determinados espacios... Un crecimiento en el que las diversas actuaciones a emprender sobre el caserío –las que propugna tanto el PERCU municipal como nosotros– habrían de saldarse con una disminución del total del parque residencial y con un incremento de las viviendas ocupadas, por un lado, y de los equipamientos y espacios libres, por otro.

[2] 1. LA EDIFICACIÓN

La regeneración del parque inmobiliario residencial –con la insoslayable eliminación de la infravivienda— la racionalización de su ocupación, la diversificación del régimen de tenencia y de las características y tipología del mismo, el freno de la terciarización son, como hemos dicho, piedras angulares de las propuestas del movimiento vecinal y ciudadano para la revitalización del centro histórico.

1.1. Estado de la edificación residencial

La regresión demográfica que ha sufrido el centro histórico en las tres últimas décadas, con su acusado proceso de envejecimiento de la población, está específicamente relacionada con la situación y el estado del parque residencial.

En el cuadro adjunto se observa cómo esa regresión se detiene y hasta se invierte en el barrio de Embajadores, de intensa ocupación por los nuevos vecinos inmigrantes, en los barrios de Universidad y Justicia –donde en la zona de Chueca se asiste, además, a un intensa recomposición de la población original—y, especialmente, en el distrito de Arganzuela, de intensa sustitución, dictada por el planeamiento, de los usos ferroviarios e industriales por el uso residencial.

Renovaciones, rectificaciones y revisiones anuales del PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES desde 1986

DISTRITOS/ barrios	Revisión anual 1/ 01/ 2005	Renovación 1/ 05/ 1996	Renovación 1/ 03/ 1991	Renovación 1/ 04/ 1986
01. CENTRO	148.714 habitantes	122.615 habitantes	136.125 habitantes	143.677 habitantes
01.1 Palacio	24.798	21.891	23.622	24.779
01.2 Embajadores	50.933	40.475	45.079	47.207
01.3 Cortes	11.541	9.920	11.271	12.238
01.4 Justicia	17.661	14.590	16.625	18.171
01.5 Universidad	35.007	29.163	32.151	33.271
01.6 Sol	8.774	6.576	7.377	8.011
02. ARGANZUELA	146.833 habitantes	114.700 habitantes	116.718 habitantes	119.398 habitantes
02.1 Imperial	22.808	18.717	19.236	18.824
02.2 Acacias	37.518	29.594	27.638	26.897
02.3 Chopera	22.260	20.580	22.665	24.173
02.4 Legazpi	9.308	4.091	3.213	3.624
02.5 Delicias	25.122	18.261	19.008	19.550
02.6 Palos de Moguer	28.653	22.923	24.435	25.751
02.7 Atocha	1.164	534	523	579
03. RETIRO	126.058 habitantes	120.445 habitantes	127.832 habitantes	128.351 habitantes
04. SALAMANCA	150.775 habitantes	142.001 habitantes	156.082 habitantes	166.693 habitantes
05.1 El Viso	15.524	14.497	15.932	17.316
07. CHAMBERÍ	150.810 habitantes	144.889 habitantes	160.924 habitantes	168.835 habitantes
09.2 Argüelles	26.148	25.581	28.045	29.193
Totales	764.862 hab.	684.728 hab.	741.658 hab.	773.463 hab.

En el centro histórico –según los *Censos de población y vivienda de 2001*–, 3.491 de sus 22.498 edificios¹, cerca del 16%, se hallan en estado ruinoso (332), malo (992) o deficiente (2.167), el equivalente a alrededor de 35.000 viviendas familiares; mientras que en el ámbito del APE 00.01 son 3.095 los edificios (el 17,5% del total) que presentaban en 2001 estado ruinoso, malo o deficiente.

El distrito Centro y dentro de éste el barrio de Embajadores encabezan el *ranking* de la edificación ruinoso y deficiente (el 30,40% y el 42,47% de los edificios, respectivamente), seguido este barrio, al que llamamos Lavapiés, de los de Cortes (33,29%), Sol (33,12%) y Palacio (30,93%). En Arganzuela, los barrios de Chopera (32,48%) y Moguer (26,71%) y, en Retiro, el de Adelfas (28,76%) destacan igualmente por su estado de edificación deficiente.

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

DISTRITO/ barrio	Total edificios	Total viviendas familiares principales	Ruinoso (R)	Viviendas principales R	Malo (M)	Viviendas principales M	Deficiente (D)	Viviendas principales D	Edif. R+M+D	% sobre el total de edificios del distrito/ barrio
01. CENTRO	6.586	56.424	153	658	592	5.105	1.257	10.816	2.002	30,40
01.1 Palacio	1.083	9.881	18	75	91	684	226	1.834	335	30,93
01.2 Embajadores	1.766	18.991	51	355	204	2.389	495	5.513	750	42,47
01.3 Cortes	691	4.468	39	84	50	295	141	823	230	33,29
01.4 Justicia	964	6.707	19	24	48	304	108	706	175	18,15
01.5 Universidad	1.620	13.312	15	89	155	1.157	189	1.407	359	22,16
01.6 Sol	462	3.065	11	31	44	276	98	533	153	33,12
02. ARGANZUELA	2.900	51.954	78	953	164	2.615	359	6.079	601	20,72
02.3 Chopera	391	8.152	25	335	52	944	50	1.286	127	32,48
02.6 Palos de M.	584	10.359	12	137	28	636	116	2.176	156	26,71
03. RETIRO	2.250	44.845	25	35	74	349	146	2.400	245	10,89
03.2 Adelfas	372	5.819	18	19	55	140	34	273	107	28,76
04. SALAMANCA	4.891	55.055	43	188	88	546	172	1.323	303	6,20
04.4 Guindalera	1.567	15.169	22	49	46	189	79	347	147	9,38
05.1 El Viso	1.409	5.035	10	0	14	13	25	120	49	3,48
07. CHAMBERÍ	3.740	56.820	22	142	53	591	149	2.005	224	5,99
09.2 Argüelles	722	9.589	1	1	7	37	59	757	67	9,28
TOTALES	22.498	279.722	332	1.977	992	9.256	2.167	23.500	3.491	

Fuente: INE, Censos de población y vivienda 2001

Si tenemos en cuenta que los programas de ayudas a la rehabilitación privada de edificios y viviendas –materializados en la declaración de áreas y zonas de

¹ Incluimos al completo los edificios de los cinco distritos (Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca y Chamberí) y de los dos barrios municipales (El Viso y Argüelles), mientras el *Plan de Acción* del PERCU, de 2004, incluye estrictamente los inmuebles del ámbito del APE 00.01, que son 17.691 edificios (menos de una cuarta parte de los de El Viso, menos de la mitad de los de Salamanca, trescientos menos de Arganzuela y setecientos menos de Retiro).

rehabilitación— han podido paliar una parte del deterioro edificatorio de los barrios del casco antiguo, serían 14.568 las actuaciones de rehabilitación en otras tantas viviendas las que hipotéticamente habrían contribuido a mermar las abultadas cifras del censo de 2001, pues de las actuaciones de rehabilitación adscritas a las áreas de rehabilitación preferente (ARP) y a las zonas de rehabilitación integrada (ZRI) declaradas desde 1994² resulta:

ARP y ZRI del centro histórico declaradas entre 1994 y 2000

Ámbito	Declaración (y adscripción) del APR o ZRI	Casco antiguo o centro histórico	Nº de actuaciones (viviendas)
ARP Casco histórico de Madrid	1994 (Plan de vivienda estatal 1992-1995)	Distrito Centro	5.488
ARP de Fuencarral	1994 (Plan estatal 92-95)	ídem	770
APR Mayor	1994 (Plan estatal 92-95)	ídem	699
ARP Casco histórico II de Madrid	ampliación de la anterior (Plan de vivienda estatal 1996-1999)	ídem	3.153
ARP Fuencarral II	ídem	ídem	600
ARP Mayor II	ídem	ídem	500
ZRI Pza Vázquez de Mella	1998 (Plan de vivienda regional 1997-2000)	ídem	211
ZRI Entorno plaza Vázquez de Mella	1999 (ídem)	ídem	1.044
ZRI calle Montera	2000 (ídem)	ídem	1.248
ZRI P. Arganzuela 1ª	2000 (ídem)		425
ZRI calle Imperial	2000 (ídem)	Distrito Centro	54
ZRI Comandante Benitez	2000 (ídem)	Arganzuela	376
Total	Sexenio 1994-2000		14.568

ARP Sector 1 de Lavapiés	Periodo 1997-2003	Distrito Centro	4.000
--------------------------	-------------------	-----------------	-------

Hemos excluido del cómputo el ARP del Sector 1 de Lavapiés (4.000 actuaciones en rehabilitación), declarada en 1997 y cuya ejecución duró de 1998 a 2003 aunque sin lograr los objetivos de erradicación de la infravivienda que se había propuesto, salvo en una muy mínima parte.

En nada contribuye al optimismo (excepto por la probada solidez de la edificación que, incluso ruinoso, “tiende a no caerse”) la antigüedad de la edificación en el casco antiguo, cuando en el distrito Centro casi la mitad de los inmuebles son anteriores a 1900 y el 66% anteriores a 1920. Por lo que se refiere al resto del centro histórico, en Arganzuela el 32% de los edificios son anteriores a 1950, en Retiro el 33%, en Salamanca el 52,5%, en Chamberí el 55% y en el barrio de Argüelles de 66%.

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 áreas de rehabilitación preferente (ARP) en el casco antiguo: Malasaña-Fuencarral, calle y plaza Mayor, plazas de La Paja, Los Carros, Alamillo y Cruz Verde.

ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

DISTRITO/ barrio	Total edificios	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
01. CENTRO	6.586	3.221	1.140	535	324	252	215	281	278	340
01.1 Palacio	1.083	464	150	138	85	54	52	31	46	63
01.2 Embajadores	1.766	841	327	158	107	48	60	81	43	101
01.3 Cortes	691	341	127	34	27	43	32	26	21	40
01.4 Justicia	964	541	217	62	19	10	11	41	21	42
01.5 Universidad	1.620	765	252	121	76	82	56	89	105	74
01.6 Sol	462	269	67	22	10	15	4	13	42	20
02. ARGANZUELA	2.900	54	127	505	239	456	425	303	161	630
03. RETIRO	2.250	118	89	327	321	470	349	291	104	181
04. SALAMANCA	4.891	199	398	1.317	654	740	827	415	140	201
05.1 El Viso	1.409	0	9	319	191	306	302	129	43	110
07. CHAMBERÍ	3.740	371	378	792	517	635	444	339	130	134
09.2 Argüelles	722	41	67	195	173	95	64	41	20	26
TOTALES	22.498	4.004	2.208	3.990	2.419	2.954	2.626	1.799	876	1.622

Fuente: INE, Censos de población y vivienda 2001

Aunque muy parcialmente, dados los avatares de la *Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones* (modificada por acuerdo plenario en julio de 2002, primero, y en diciembre de 2003, después; modificación esta segunda que abarca específicamente lo relativo a la Inspección Técnica de Edificios, ITE), las actas de inspección desfavorables (1.219) de inmuebles del centro histórico presentadas hasta 2003 abundan en las deficiencias, no obstante no podemos evaluar de modo porcentual cuántos de los edificios resultaron con acta desfavorable pues ignoramos cuántos debían pasar la ITE. Tampoco sabemos si el resultado desfavorable de la inspección revela daños estructurales y/o de cimentación o sólo deficiencias en fachadas, cubiertas, fontanería y/o saneamiento.

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

DISTRITOS / barrios	Actas ITE presentadas desde 09/2000 a 31/12/2003	Edificios 1959-1961 que debían pasar la ITE en 2003	ITE desfavorable	Edificios 1953-1958 ITE 2004	Edificios 1959-1961 ITE 2005
01. CENTRO	5.478	4	372	2	155
02. ARGANZUELA	1.647	165	245	38	95
03. RETIRO	1.370	54	152	33	130
04. SALAMANCA	3.195	260	148	104	124
05.1 El Viso	Sin información	-	14	-	-
07. CHAMBERÍ	3.225	23	245	3	88
09.2 Argüelles	Sin información	-	43	-	-
TOTALES	14.915	506	1.219	180	592

Fuente: Memoria de gestión 2003 de la Gerencia de Urbanismo y calendario ITE

Los edificios del centro histórico con nivel de protección 1, 2, y 3 debían pasar al ITE desde el 1 de enero de 2000 hasta el 30 de junio de 2001; otra vez los mismos más los de los cascos históricos periféricos debían pasar la inspección entre el 1 de enero de 2001 y el 30 de junio de 2002. En 2002 debían someterse a la ITE los edificios construidos entre 1953 y 1958 y en 2003 los construidos entre 1959 y 1961, calendario trastocado por la segunda modificación de la Ordenanza.

1.2. Régimen de tenencia y vivienda desocupada

Si el estado de la edificación en el centro histórico, su deterioro e inadecuación, claman por la rehabilitación y/o remodelación del caserío y, como veremos luego, por la apuesta estratégica de eliminación de la infravivienda al menos en el casco, la puesta en uso del parque desocupado y las medidas para frenar los procesos de obsolescencia tan caros a la propiedad vertical son también, forzosamente, apuestas de envergadura complementarias.

En el centro histórico el 30% de los edificios son de propiedad vertical, el 33% en el distrito de Salamanca, el 30% en el de Centro, el 25 % en el de Retiro, el 22% en Chamberí y el 20,4% en Arganzuela. Dentro del distrito Centro, el barrio que se lleva la palma de la propiedad vertical es Cortes (42%), seguido de Sol (40%), Justicia y Palacio (32%), Universidad (29%) y Embajadores (21,46%).

La evidencia de que bastante más de un tercio de los edificios del centro histórico sean de propiedad vertical debería inclinar a los poderes públicos a adoptar medidas radicales contra la obsolescencia deliberada: léase procesos de abandono o ruina para expulsar, sobremanera, a los inquilinos de renta antigua, léase viviendas desocupadas; porque la rentabilidad, en uno u otro caso, no habrá dejado de crecer aunque se realice en el momento de la sustitución del edificio.

La propiedad inmobiliaria vertical, en el centro histórico y en la ciudad, tiene que dejar de ser un tabú a la par que un tótem. Los continuos incentivos que las administraciones ensayan para la puesta en uso de viviendas y edificios apenas funcionan en los altamente degradados pues no corren parejos de las penalizaciones, sustituciones de propietario y/o expropiaciones.

En este terreno se ha obviado, incluso, la aplicación del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de determinados bienes inmuebles con la finalidad, genérica, de permitir la gestión urbanística y la específica de intervenir en el mercado de suelo. Hasta cuando en edificios de propiedad vertical declarados en ruina inminente ha corrido la EMV con los realojos de sus inquilinos (antes de instaurarse a mediados de los noventa los convenios de ruina y realojo) o ha cargado el Ayuntamiento con la demolición, hasta en esos casos se ha inhibido el poder local de las penalizaciones; por no hablar de la absoluta morosidad en el pago, por los propietarios verticales, de las ejecuciones sustitutorias. Cuando sólo abonaban las ejecuciones subsidiarias atemorizadas comunidades de propietarios, ningún propietario vertical, que sepamos, se sintió siquiera amenazado de embargo: el impago de la ejecución sustitutoria fue casi una ley física para el Ayuntamiento de Madrid.

EDIFICIOS RESIDENCIALES DE PROPIEDAD VERTICAL Y DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DISTRITO/ barrio	Total edificios	Propiedad vertical		Comunidad de propietarios
		Persona física + sociedad mercantil	% propiedad vertical sobre el total de edificios	
01. CENTRO	6.586	1.841+141	30	4.603
01.1 Palacio	1.083	326+23	32	734
01.2 Embajadores	1.766	358+21	21,46	1.387
01.3 Cortes	691	265+27	42	399
01.4 Justicia	964	283+23	32	658
01.5 Universidad	1.620	446+24	29	1.149
01.6 Sol	462	163+23	40	276
02. ARGANZUELA	2.900	567+25	20,4	2.308
03. RETIRO	2.250	538+43	25	1.665
04. SALAMANCA	4.891	1565+76	33	3.248
05.1 El Viso	1.409	985+9	70,5	414
07. CHAMBERÍ	3.740	766+62	22	2.902
09.2 Argüelles	722	130+16	20	575
TOTALES	22.498	6392+372		15.715
Total propiedad vertical		6764	30	

Fuente: INE, Censos de población y vivienda 2001

El hecho de que haya casi tantas viviendas principales vacías como las cedidas en arrendamiento, excepto en el distrito Centro donde las vacías las superan, supone un despilfarro aparte de un escándalo que resalta la inhibición de los poderes públicos en lo tocante a intervenir en el mercado de la vivienda. Ni siquiera la tibia medida de la Comunidad Foral de Navarra ("Impuesto sobre viviendas desocupadas" de la Ley Foral 18/1989, de 29 de diciembre, de modificación de la Norma sobre Reforma de las Haciendas Locales) ha tenido, pese a la reiterada y añeja insistencia de la FRAVM, eco entre nosotros, siendo objeto de acalorada reprimenda (por los próceres de su propio partido y del partido mayoritario en la oposición municipal) el actual concejal de Hacienda cuando en noviembre de 2003 se atrevió a insinuar que estudiaba gravar las viviendas vacías por medio del incremento del IBI, lo que hace la Comunidad Navarra y propugnan también otros ayuntamientos.

En el cuadro que sigue, los cinco distritos más el barrio de Argüelles (excluimos El Viso) totalizan algo menos de 70.000 viviendas en alquiler (un 25% de las principales) frente a más de 60.000 desocupadas (el 21,5% de las familiares). Para el *Plan de Acción* del PERCU de 2004, en el ámbito del APE

00.01 las viviendas vacías suponen el 16,34% del total de las principales hasta alcanzar las 38.660 unidades.

Las viviendas vacías del APE 00.01 (38.660), y máxime las de los cinco distritos más Argüelles (60.078), superan las alrededor de 35.000 viviendas principales cuyo estado es ruinoso, malo o deficiente y deben ser objeto de programas públicos de rehabilitación y/o remodelación. La puesta en uso y la salida al mercado del alquiler —preferentemente— o de la compra protegida (para realojos por expropiaciones forzosas o convenidas) de parte de las viviendas desocupadas sentaría las bases para operaciones de reforma interior (delimitación de bolsas de deterioro urbano en ámbitos con fuerte componente de infravivienda generalizada), paliando en lo posible el traumático desplazamiento de las poblaciones afectadas

VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES EN ALQUILER Y VACÍAS

DISTRITO/ barrio	Viviendas principales	En alquiler	Desocupadas	% alquiler sobre el total de viviendas principales	% vacías sobre el total de viviendas principales
01. CENTRO	56.424	20.288	21.747	35,96	38,54
02. ARGANZUELA	51.954	9.366	7.998	18,03	15,39
03. RETIRO	44.845	7.681	4.443	17,13	9,91
04. SALAMANCA	55.055	13.619	11.769	24,74	21,38
07. CHAMBERÍ	56.820	15.682	12.953	27,60	22,80
09.2 Argüelles	9.589	2.829	1.168	29,50	12,18
TOTALES	279.722	69.465	60.078	25 %	21,5 %

Fuente: Anuario estadístico 2005 del Ayuntamiento de Madrid

La arraigada dejadez y permisividad de las administraciones en relación con la vivienda vacía (incluida la de titularidad pública) tiene su corolario en la consideración de la vivienda como valor de cambio y bien de inversión frente al valor de uso —y derecho universal— por el que aboga, aunque tímidamente, el artículo 47 de la Constitución. Las políticas de vivienda que se han querido enmascarar, para los demandantes de rentas medias y bajas, bajo los sucesivos planes de vivienda estatales y regionales no han dejado de resaltar ese “supremo”, y nunca mejor dicho, “uso lucrativo”.

1.3 Terciarización del parque inmobiliario residencial

El Plan de Acción del PERCU de 2004 propone la transformación de 2000 locales comerciales abandonados y sin uso —que cumplan determinados requisitos de localización, fachada y superficie mínimas, accesos desde elementos comunes del edificio o desde la vía pública— en viviendas-estudio para jóvenes creadores y artistas; plan residencial sobre locales comerciales que saludamos a la vez que urgimos a que se ponga en marcha a través de la Agencia Municipal de Alquiler.

Ahora bien, esta medida apenas suavizará la fuerte terciarización del uso residencial en el APE 00.01, ámbito que soportaba, en 2004, la presión del 42% del total de unidades de actividad económica de la capital —por distritos, Arganzuela el 3,19%, Retiro el 4,7%, Chamberí el 9,4%, Centro el 9,6% y Salamanca el 11,7%—, así como el 41,7% de los ocupados.

Si descendemos al mapa de distribución por barrios de unidades locales de servicios (excepto comercio y hostelería) del año 2004³, resulta:

- En el distrito Centro, los barrios municipales de Palacio, Cortes, Justicia, Universidad y Sol están entre los que tienen por encima de 801 unidades locales de servicios, mientras Embajadores tiene entre 473 y 800 unidades.
- En Arganzuela, sólo el barrio de Atocha tiene menos de 122 unidades locales de servicios; Imperial, Chopera y Legazpi tienen entre 123 y 287; Acacias y Delicias entre 288 y 472 y Moguer entre 473 y 800.
- En Retiro, el barrio de Adelfas cuenta entre 123 y 287 unidades, Pacífico, Estrella y Niño Jesús entre 473 y 800 unidades, Ibiza y Jerónimos con más de 801.
- En Salamanca, Recoletos, Goya, Guindalera, Lista y Castellana cuentan con más de 801 unidades locales de servicios, mientras Fuente del Berro tiene entre 473 y 800.
- En Chamberí, todos sus barrios: Gaztambide, Arapiles, Trafalgar, Almagro, Ríos Rosas y Vallehermoso, tienen más de 801.
- El barrio de Argüelles, que soporta el 40% de todas las unidades locales de actividades económicas del distrito, tiene por encima de 801 unidades locales de servicios (exceptuando comercio y hostelería).

El doble carácter del centro urbano, al tiempo área residencial y espacio de concentración de actividades económicas, hubiera debido derivar —pues el PGOU vigente así lo proclama— hacia el predominio del uso residencial en la regulación del régimen de usos. Sin embargo, las oficinas son para el Plan General uso complementario del residencial (que es el uso cualificado del APE 00.01) en los niveles A, B, C y D, y en el nivel D, además, uso alternativo al residencial en edificio exclusivo; y son uso autorizable en los niveles A, B, C y

³ Las horquillas del mapa son: a) menos de 122 unidades, b) de 123 a 287 unidades, c) de 288 a 472 unidades, d) de 473 a 800 unidades, e) 801 y más unidades locales de servicios.

D de los usos no cualificados, y en C y D también en edificio exclusivo. La "flexibilidad" del Plan General en cuanto a las compatibilidades de uso, ha contribuido a sostener, si no a agrandar, la terciarización del centro histórico.

Procedería, por tanto —para recuperar la función residencial de una parte de las oficinas y despachos existentes—, modificar y adaptar la norma zonal 1 con incidencia en el APE 00.01 en orden a ajustar las pautas de compatibilidad de usos en función del objetivo fundamental de asegurar los usos residenciales frente a la terciarización; activar los mecanismos de inspección adecuados para que la nueva ordenanza no fuera burlada, y adoptar, simultáneamente, las cautelas y tomar las medidas paralelas necesarias (promoción de parques de oficinas en la periferia...) y los tiempos de transición razonables —moratoria— al objeto de no perjudicar la actividad económica y el empleo. Resultaría oportuno, por tanto, determinar para el centro histórico un cuadro de usos deseables, no deseables y hasta "indeseables" (la concentración del terciario recreativo, pongamos por caso, en las áreas acústicas de tipo II) que permitiera restringir la permisividad y compatibilidad de usos tal como se regulan en las vigentes normas zonales.

Procedería, en virtud de lo anterior —como diremos más adelante—, favorecer la descentralización funcional mediante políticas que fomenten la relocalización de actividades terciarias, comerciales y lúdicas fuera del ámbito de la almendra central y que limiten e incluso prohíban en ella la nueva implantación; y propiciar, de paso, la migración a la periferia de las sedes administrativas.

Ello resulta coherente con nuestra propuesta de ruptura del modelo de movilidad congestiva, para avanzar, a medio plazo, hacia la declaración de gran parte del casco antiguo como área de prioridad residencial. También es coherente con nuestra concepción de un modelo de ciudad integrada y polivalente con un recuperado centro residencial.

[2] 2. LA INFRAVIVIENDA

En el ámbito del APE 00.01 hay 17.199 viviendas de pequeño tamaño (un 7,27 por ciento del total de viviendas principales) que, pese a su reducida superficie (inferior a 31 m²) no cabría calificar de infraviviendas en todos aquellos casos en los que tales alojamientos cumplieran las disposiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 relativas a vivienda mínima, vivienda exterior y altura en planta.

De atenernos a la definición que de infravivienda hace la *Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones* (OCRERE), sólo en el distrito Centro habría unas **20.000 unidades**¹, pero nos acogemos a los criterios establecidos por la Comisión Técnica de la Vivienda (CTV) del Área de Rehabilitación del Sector 1 de Lavapiés donde afinamos, ya desde junio de 1998², qué edificios podían acogerse a las ayudas generales a la rehabilitación y cuáles debían ser objeto de reestructuración –los que obtuvieran la calificación de edificios con infravivienda generalizada—. Los criterios establecidos desde entonces por la CTV –no obstante fueran regulados más tarde— para el ARI de Lavapiés son los que consideramos más precisos y ajustados al objetivo perseguido. **Sería, según éstos, infravivienda aquella cuya superficie útil sea inferior a 25 m² pero no cumpla simultáneamente la condición de vivienda exterior, o no cuente con aseo.**

Infravivienda. De este enrevesado modo define el artículo 6 de la *Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones* lo que se entiende por infravivienda, la que no cumpla las condiciones de:

- vivienda mínima contemplada en el artículo 7.3.4, nº 1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM,
- vivienda exterior del artículo 4.3.20, números 5,6 y 7 o del artículo 7.3.3 de las NNUU,
- altura mínima establecida con carácter general en el artículo 6.6.13 y para plantas bajo cubierta en el artículo 8.1.15, nº 3, letra b, subpárrafo ii de las NNUU.

Vivienda mínima. Para el artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General la vivienda mínima es aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo y cuya superficie útil sea superior a 38 m² (...) Pero admite reducir la superficie útil hasta 25 m² en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que pueda servir de dormitorio, y un cuarto de aseo.

Cuando se realicen obras de rehabilitación en el ámbito del APE 00.01 *Centro histórico* (artículo 4.3.20 de las NNUU) será prioritaria la **eliminación de las viviendas interiores** mediante la creación del “patio azul” de los Planos de Análisis de la Edificación o el establecimiento de las servidumbres con las fincas fronteras... Para el artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas la **altura libre mínima** será de 250 cm para piezas habitables y de 220 cm para piezas no habitables, mientras en plantas bajo cubierta el artículo 8.1.15 de las NNUU establece una altura mínima en las piezas habitables de 150 cm.

¹ El dato procede del departamento de Infravivienda Urbana de la EMVS y, a su vez, del estudio de infravivienda del distrito Centro.

² La CTV del ARP del Sector 1 de Lavapiés, a la que pertenecemos, se constituyó el 30 de junio de 1998. El 12 de mayo de 1997 se había declarado el Área de Rehabilitación Preferente, el 16 de julio de firmó el convenio entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, el 17 de noviembre el convenio con el Ministerio de Fomento y el 10 de diciembre se constituyó la Entidad Gestora de Rehabilitación de Lavapiés. Ya en el documento de solicitud de declaración del ARP de Lavapiés se detectaban 157 edificios con infravivienda de los 713 edificios residenciales (11.870 viviendas) con que contaba el Sector 1 del área de rehabilitación.

La aprobación en diciembre de 1999 de las *Normas reguladoras de la concesión de ayudas públicas a la rehabilitación de edificios en el Sector 1 del ARP de Lavapiés*, pensadas para abordar específicamente los problemas de la reestructuración de edificios y de erradicación de la infravivienda, coincide con el análisis de las actuaciones por manzanas-tipo (inducido por la OCRERE y los "patios azules" del APE 00.01 *Centro histórico*) y con la evaluación del "coste global" de erradicación de la infravivienda en Lavapiés: 7.570 millones de las antiguas pesetas, si bien únicamente se calculaba esa cifra para las 2.373 infraviviendas cuya eliminación (aunque reducida la expectativa de actuación al 30 % de edificios con infravivienda) preveía la primera fase de la rehabilitación. El Consejo Rector de la Entidad Gestora del ARI, en su reunión de 29 de enero de 2003, evaluó estos costes (indemnizaciones, realojos, obras de rehabilitación, etc.) en 839.386.936 € o 139.600 millones de pesetas.

En el distrito Centro, pues, hay detectadas 20.000 infraviviendas que se deben considerar como tales en un amplio sentido (las casi 9.000 del ARI de Lavapiés serían infraviviendas propiamente dichas), pero en los *Censos de población y vivienda de 2001* figuran asimismo en los distritos del centro histórico edificios que carecen de dotaciones básicas como agua corriente o evacuación de aguas residuales.

EDIFICIOS RESIDENCIALES SIN AGUA CORRIENTE NI EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

DISTRITO/ barrio	Agua corriente		Sin evacuación de aguas residuales
	Privado	No tiene	No tiene
01. CENTRO	82	7	16
02. ARGANZUELA	34	10	11
03. RETIRO	27	4	4
04. SALAMANCA	23	2	10
05.1 El Viso	14	1	1
07. CHAMBERÍ	31	8	2
09.2 Argüelles	2	1	1
Totales	213	33	45

Fuente: INE, Censos población y vivienda 2001

Ahora bien, por centrarnos en territorios conocidos y estudiados con mayor profundidad –contenedores de infravivienda en estricto sentido—, veamos cuál es la situación de la infravivienda en el ARI de Lavapiés (fases primera y segunda, periodo 1998-2005):

ARI Lavapiés, fases I y II (periodo 1998-2005)

1.254 edificios residenciales		4.000 actuaciones I fase (sector 1)*	63,5 % edificios con infravivienda sobre el total de los edificios residenciales del ARI	
de un total de 1.351 edificios	22.278 viviendas	3.500 actuaciones II fase**		40 % de infravivienda sobre el total de viviendas del ARI

en el ARI				
797 edificios con infravivienda	16.508 viviendas	8.912 infraviviendas	54% de infravivienda sobre el total de viviendas de los 797 edificios	Para determinar cuáles son los edificios con infravivienda generalizada se valora el porcentaje de viviendas que incumplen las condiciones de habitabilidad, el estado de conservación del edificio, su afección por el área de ubicación preferente de patios ('patio azul'), las condiciones de sus patios interiores y la influencia de su reestructuración en la regeneración de la manzana.

* Declaración del ARP del sector 1 en mayo de 1997. ** Declaración de la II fase en octubre de 2003

Al sector 1 (I fase) corresponden 447 edificios con infravivienda generalizada (9.408 viviendas de las que 5.212 son infraviviendas). La ampliación del ámbito (fase II) supuso la incorporación de 350 edificios con infravivienda generalizada (7.100 viviendas de las que 3.700 son infraviviendas). Como se puede advertir, las infraviviendas, tanto en la primera como en la segunda fase, superan el número de actuaciones en rehabilitación previstas: 4.000 y 3.500, respectivamente, por lo que –resulta obvio– los programas de ayudas a la rehabilitación privada de edificios y viviendas se mostrarían muy pronto, y por sí solos, impotentes para erradicar la infravivienda en Lavapiés (o en Tetuán).

Cuál debería ser, entonces, la intervención y actuación públicas: a dar respuesta a esta compleja pregunta se ha aplicado desde 1998 la Comisión Técnica de la Vivienda del ARI de Lavapiés por medio de las más diversas tentativas, cuya ejecución correspondía a diferentes organismos del propio Ayuntamiento, de la Comunidad de Madrid e incluso de la Administración del Estado (representados los tres poderes en el Consejo Rector de la Entidad Gestora quien, por su parte, ha ido aprobando las propuestas de la CTV).

COMISIÓN TÉCNICA DE VIVIENDA PARA LA REHABILITACIÓN DEL SECTOR I DE LAVAPIÉS

Creación: mediante acuerdo unánime adoptado por el Consejo Rector el 16 de julio de 1998.

Órgano técnico y de cooperación necesaria para la evaluación de las propuestas que desarrollen la rehabilitación del Área de Rehabilitación Integrada.

Composición. Regularmente han asistido representantes de los siguientes organismos: Empresa Municipal de la Vivienda, Gerencia Municipal de Urbanismo, Dirección General de Arquitectura y Vivienda y servicio de Oficinas y Programas de Rehabilitación, Oficina de Rehabilitación de Lavapiés, Federación Regional de Asociaciones de Vecinos y Asociación de Vecinos La Corrala.

Objeto: estudio y análisis del problema de la infravivienda de Lavapiés, tanto desde la perspectiva social, urbanística como arquitectónica, y elaboración de las propuestas urbanísticas para su erradicación y posterior evaluación y aprobación, si procede, por el Consejo Rector.

Sesiones: en la primera fase, el número de convocatorias fue de 29. La sesión constitutiva tuvo lugar el 30 de junio de 1998 y durante ese año se convocaron otras cuatro comisiones; en el año 1999 se reunió la CTV en once ocasiones; en el año 2000 las convocatorias fueron seis, como en 2001, mientras sólo hubo una en 2002.

La sesión del 14 de abril de 2004 (II fase del ARI de Lavapiés) agrupó las tres ARI (Lavapiés, San Cristóbal de los

Ángeles y Tetuán) que desarrolla la EMV y a cuantos están implicados en ellas, incluidas las respectivas asociaciones de vecinos.

El Consejo Rector del ARI de Lavapiés de 18 de octubre de 2005, al que asistieron la FRAVM y la A.V. La Corrala, acordó, a propuesta de éstas, la constitución de la Mesa por la rehabilitación de Lavapiés —que incluirá también a los grupos de la oposición municipal— para abordar, específicamente, el enquistado problema de la infravivienda.

El cuadro adjunto muestra —pese a los ímprobos esfuerzos de la CTV— los escasos resultados obtenidos, toda vez que los instrumentos de gestión —incluso cuando han existido, como la orden de ejecución de obras de rehabilitación— no se han aplicado en el ARI de Lavapiés por los organismos competentes.

149 EDIFICIOS CON INFRAVIVIENDA solicitaron en el periodo 1998-abril 2005 informe técnico a la Oficina de la Entidad Gestora del ARI de Lavapiés (Oficina del ARI), de ellos:

- 109 edificios con 2.775 viviendas de las que 1.813 son infraviviendas (*edificios con infravivienda puntual*, como son calificados) podrían ser conservados y acogerse a las ayudas generales a la rehabilitación ³
- 47 edificios con 1.254 viviendas de las que 951 son infraviviendas (*edificios con infravivienda generalizada*) no pueden acogerse a las ayudas generales y tendrían que ser reestructurados, y de ellos:

7 edificios con 191 viviendas de las que 144 son infraviviendas han obtenido ayudas para la adopción de medidas de seguridad derivadas de órdenes de ejecución,

13 edificios con 376 viviendas de las que 238 son infraviviendas han solicitado de la Oficina del ARI la elaboración del estudio de viabilidad para acogerse a las ayudas especiales para la erradicación de la infravivienda.

2 EDIFICIOS con 43 viviendas de las que 31 eran infraviviendas se acogieron a las ayudas especiales para su erradicación:

indemnizaciones	329.449 €
presupuesto protegible	1.347.841 €
subvención	512.205 €

[En Olmo nº 8, que se había acogido a las ayudas especiales para la reestructuración del edificio con eliminación de la infravivienda, las dificultades de la comunidad de propietarios para la gestión de las obras de reestructuración conducirían a la adquisición del mismo por la EMV.]

Fuente: *Infravivienda en Lavapiés*, informe de la Entidad Gestora del ARI

La erradicación de la infravivienda en el ARI de Lavapiés sólo se ha producido mediante intervención y actuación públicas en los siguientes casos y con los siguientes costes de repercusión:

26 EDIFICIOS CON INFRAVIVIENDA GENERALIZADA (504 viviendas de las que 334 eran infraviviendas) fueron adquiridos por

³ La concesión de ayudas generales a los edificios con infravivienda puntual se condiciona a que las obras incluyan la dotación de servicios sanitarios en todas las viviendas, lo que ha hecho posible, en algunos casos, la eliminación de los antiguos aseos comunitarios.

las administraciones públicas para su reestructuración y con destino a viviendas de realojo.
De esos 26 edificios adquiridos más un solar resultarán 361 nuevas viviendas
Coste de repercusión de la eliminación de la infravivienda: 188.154 € por infravivienda erradicada (por encima de 31 millones de las antiguas pesetas)
Coste de repercusión de vivienda rehabilitada en edificios a reestructurar: 124.918 € por vivienda rehabilitada (cerca de 21 millones de las antiguas pesetas)
Coste público de obtención de una vivienda para realojo en el ámbito del ARI: 201.661 € por vivienda de realojo (alrededor de 33 millones y medio de las antiguas pesetas)
Coste público de obtención de una vivienda para realojo fuera del ARI: 12.394 € (algo más de 2 millones de las antiguas pesetas)
Coste medio de las indemnizaciones (económicas + realojo) por vivienda desaparecida en el proceso de reestructuración del edificio: 31.091 € (algo más de 5 millones de las antiguas pesetas)

Fuente: *Infravivienda en Lavapiés*, informe de la Entidad Gestora del ARI

Considerando el coste de repercusión por infravivienda erradicada y el coste público de obtención de una vivienda de realojo dentro del ARI de Lavapiés y fuera de él (la diferencia es, nada menos, que de 189.267 € ó 31 millones y medio de pts) resulta más que evidente que la única garantía de que los afectados por la reestructuración (remodelación) de la edificación permanezcan en su entorno es la iniciativa y acción públicas. Ni siquiera las comunidades de propietarios –suponiendo su solvencia económica— son capaces en Lavapiés de abordar la reestructuración de los edificios dada la extrema complejidad del proceso. Mucho menos cuando los comuneros soportan cargas y gravámenes de todo tipo, ha tomado posiciones en el edificio alguna empresa inmobiliaria o las sucesivas ventas de infraviviendas incrementan las plusvalías especulativas junto con las cargas hipotecarias de los compradores.

Ilustrativo de la referida complejidad es el procedimiento que desde la Oficina del ARI debe aplicarse para que la reestructuración/remodelación de un edificio con infravivienda generalizada sea posible; procedimiento que forma parte de las tentativas que desde la CTV se han venido ensayando sin descanso para tratar de avanzar.

PROCEDIMIENTO DE REESTRUCTURACIÓN DE EDIFICIOS CON INFRAVIVIENDA GENERALIZADA

- Inspección técnica del edificio para comprobar que se trata de una edificación con infravivienda.
- Informe denegatorio, por tratarse de edificios con infravivienda generalizada, de la percepción de ayudas generales a la rehabilitación.
- Modificación del título de división horizontal del inmueble y formalización, por parte de la comunidad de propietarios, de un acuerdo que debe ajustarse a lo dispuesto en el art. 17.1º, en concordancia con los art. 5 y 12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por Ley 8/1999, de 6 de abril.

- Adopción por la comunidad de propietarios de un acuerdo por el que se aprueba la realización de las obras en el edificio y el reparto entre los propietarios del coste de ejecución de las mismas.
- Los promotores de la reestructuración deben acompañar un acuerdo unánime de la comunidad de propietarios que contenga:
 - Voluntad de ejecutar las obras de rehabilitación en la forma prevista en el Proyecto Básico.
 - Compromiso de los copropietarios de las infraviviendas afectadas, en virtud del cual se obligan a venderlas, libres de cargas, arrendatarios y ocupantes, a los restantes propietarios que vayan a permanecer en el edificio.
 - La distribución y adjudicación de las viviendas, resultante de la reestructuración, a los propietarios que vayan a permanecer en el edificio.
 - Compromiso de todos los titulares registrales de firmar la escritura de modificación del régimen de propiedad horizontal.
 - Declaración de obra nueva del edificio en reestructuración.
 - Extinción de la antigua comunidad de propietarios.
 - Nueva distribución de cuotas de participación de la comunidad de propietarios resultante.

PROBLEMAS EN PRESENCIA

- Que los titulares registrales vendan sus viviendas y, como consecuencia, haya que iniciar nuevas negociaciones con los nuevos propietarios.
- Pues las negociaciones son muy dilatadas, que se produzcan fallecimientos de personas en edad avanzada que eran propietarios-residentes con derecho a realojo. En ese caso, queda pendiente la negociación de la tramitación de la herencia con sus herederos, quienes suelen ser reacios a tramitarla si no es para vender las viviendas a precio de mercado.
- Que para los residentes que hayan comprado recientemente las viviendas y estén hipotecados sea inviable el levantamiento anticipado de las cargas registrales vigentes.
- La existencia de órdenes de ejecución sobre la finca para realizar obras que se les exigen de forma obligatoria y que en algunos casos puedan afectar a las zonas que se propone demoler en el proceso de reestructuración.
- Que la infravivienda haya sido adquirida en contrato privado de compraventa por inmigrantes en situación irregular que residan en el edificio a reestructurar y, debido a sus circunstancias, no se muestren favorables a la negociación.

- La creciente demanda de alojamientos en venta y alquiler en la zona, tanto por parte de inmigrantes como de jóvenes que buscan su primera vivienda⁴.

He aquí una muestra de edificios con infravivienda generalizada cuyo estudio de reestructuración se aprobó en la CTV y se realizó por la Oficina del ARI, que no la han podido acometer la remodelación y que tampoco pueden recibir las ayudas generales a la rehabilitación porque ello supondría la utilización de fondos públicos para consolidar infravivienda. Edificios, que salvo acometer las obras derivadas del acta desfavorable de la ITE⁵ o las órdenes de ejecución de obras de reparación emanadas de la (hoy extinta) Gerencia de Urbanismo, no parecen tener salida alguna.

ARI LAVAPIÉS II FASE		
Buenavista, 12	Buenavista, 34	Fray Ceferino González, 7
Huerta del Bayo, 8	Ministriles, 5	Olmo, 9
Peña de Francia, 6	Rodas, 9	Salitre, 30
Salitre, 34	Salitre, 36	Salitre, 48
Salitre, 54	San Cosme y San Damián, 11	San Cosme y San Damián, 13
Torrecilla del Leal, 19	Torrecilla del Leal, 30	Tres Peces, 4
ARP LAVAPIÉS I FASE		
Abades, 7	Amparo, 15	Amparo, 23
Amparo, 34	Amparo, 35	Amparo, 38
Amparo, 40	Amparo, 41	Amparo, 43
Amparo, 48	Amparo, 50	Amparo, 67
Ave María, 41	Cabestreros, 6	Cabestreros, 12
Espino, 4	Lavapiés, 33	Lavapiés, 39
Lavapiés, 40	Lavapiés, 42	Mesón de Paredes, 57
Ministriles, 6 Olivar, 26	Olivar, 40	Oso, 13
Sombrerete, 6	Sombrerete, 14	Valencia, 13
Valencia, 14		

⁴ Una infravivienda, si bien resulta carísima por su tamaño y su ausencia de condiciones de habitabilidad (13 millones de pts por 9 m² en Rodas 9), aparece, sin embargo, como asequible, dados los actuales precios de mercado y el acceso a las hipotecas.

⁵ Las obras derivadas de la ITE (con ayudas de hasta el 15 % en edificios catalogados) o las órdenes de ejecución de obras de reparación sirven, en estos casos, para consolidar edificios con infraviviendas, pero en otros edificios catalogados las obras derivadas de informes desfavorables de la ITE están sirviendo para destruir el patrimonio histórico. La orden de ejecución que se deriva del acta desfavorable, sin necesidad de pasar por la comisión de Patrimonio, puede contribuir a que se usen materiales no permitidos, se destruyan elementos a conservar y restaurar o se trocean las fincas y viviendas para obtener el máximo número de apartamentos o estudios tamaño infravivienda, pero de lujo.

RODAS 9: PARADIGMA DE LA ODISEA DE UN EDIFICIO DE LAVAPIÉS CON INFRAVIVIENDA GENERALIZADA

Catalogación estructural; tipología corrala	Superficie del solar: 408,61 m ²	Nº de viviendas: 46 más 1 local Infraviviendas: 32
Antigüedad: de 1860 aprox.	Superficie construida: 1.200 m ²	Propuesta de reestructuración: 27 viviendas resultantes y 1 local

La comunidad de propietarios de Rodas 9 ha sido presa de la desaprensiva y tramposa actuación de “su” administrador, probablemente compinchado con el anterior presidente –propietario de infraviviendas y del local, que no residía en la finca— y seguramente con una bochornosa “dirección facultativa”. El “administrador” se vino aprovechando de la inhibición de los comuneros (controlaba y lo custodiaba absolutamente todo, hasta la cuenta corriente de la comunidad) y de la absoluta ignorancia de éstos acerca de los requerimientos de ejecución de obras de reparación dictados por la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU), así como de su contenido y consecuencias. El individuo aducía la existencia de una *mano negra* (sic) en la Gerencia de Urbanismo que perseguía a la finca y le imponía –inexistentes— multas sin tregua, de modo que a principios de junio de 2004 aseguró que, en quince días, de no aceptar los comuneros el presupuesto de una constructora por 40 millones de pesetas, la GMU impondría a la comunidad una nueva multa, esta vez de 18.000 € (?). El propósito, desde agosto de 2001, cuando el “administrador” contrata una ITE que, obviamente, resultaría desfavorable (dos meses más tarde la “dirección facultativa” ya pasa los que serán honorarios del proyecto de obra: 850.000 pts), es utilizar las órdenes de ejecución de la GMU como amenaza (siempre de nuevas multas) de modo que la comunidad de propietarios acepte el presupuesto de la constructora (40 millones de pts o 238.653 € de 2003). El ultimátum, tras una simple consulta con la Oficina del ARI de Lavapiés el 9 de junio de 2004 (la Oficina advierte, obviamente, de que no habrá ayudas públicas para consolidar edificios con infravivienda generalizada) se vuelve más perentorio (el contrato de ejecución de obra se fecha el 15 de junio de 2004) y coercitivo (hasta el punto de que, cuando la comisión de vecinos de Rodas 9 le dice en la mañana del 5 de julio de 2004 al “administrador” que no van a firmar el contrato de ejecución de obras con la constructora, éste introduce en los buzones las derramas que corresponderían a cada una de las viviendas).

Esta maniobra de acoso del verano de 2004 concluye (el asesoramiento a los comuneros y las reuniones y asambleas con los afectados en la A.V. La Corrala serán decisivos) con el despido del “administrador”, de modo que se retoman, pasado agosto, los contactos con la Oficina del ARI y con el departamento de Infravivienda Urbana de la EMV. En noviembre inicia el departamento el estudio social de la finca, previo a la oferta de adquisición del edificio y a las negociaciones relativas a los realojos (que tratándose de propietarios se ofrecen compensando m² de Rodas 9 por m² de vivienda municipal de realojo).

Del estudio social resultan 25 propietarios residentes en la finca, 17 viviendas en alquiler y 4 vacías; 18 hipotecas, 1 embargo, un censo que grava toda la finca y afecciones impositivas varias en la mayoría de viviendas. Los propietarios que en las reuniones y asambleas se muestran más arduamente reacios a reestructurar el edificio o vender sus viviendas a la EMV son los caseros de infraviviendas arrendadas, que se deshacen rápidamente de ellas mediante ventas de cuchitriles de ¡9m²! por 13 millones de pesetas. Toman posiciones en las compras “inmobiliarias” que, pese a la catalogación estructural, transforman sin licencia infraviviendas de 9 m² ¡en duplex! Para cuando –fracasada la actuación de la EMV— se solicitan en abril de 2005 las ayudas a las obras derivadas de la ITE, la indisciplina urbanística campa por sus respetos en Rodas 9 y se horadan sin cuento los muros de carga.

Por fin, la comunidad decide acometer las obras derivadas de aquella ITE de 2001 – dando así cumplimiento, además, a las órdenes de ejecución de obras de la Gerencia de Urbanismo— y las acomete de acuerdo al proyecto de obra que le había costado casi un millón de las antiguas pesetas. Pero sucede entonces cuanto les había advertido la asociación de vecinos: las reparaciones ya no serán las indicadas en el acta desfavorable de la ITE, aparecen serios daños estructurales, se multiplican los elementos a sustituir y con ellos el presupuesto de obra... agravado el asunto por la protección estructural del edificio que no permite la utilización de determinados materiales. El presupuesto ya ronda, en noviembre de 2005, los 60 millones de pts (360.000 €) y los propietarios residentes no disponen de fondos para afrontar las derramas. Los que, alarmados, intentan poner en venta la vivienda (como les ocurriera en el verano de 2004), no encuentran tampoco comprador en vista del panorama...

Y de nuevo lanza Rodas 9, a finales de noviembre de 2005, un S.O.S. a la asociación de vecinos en busca de ayuda; una ayuda –la única que siempre ha existido— que pasa por la intervención pública pura y dura. Continuará...

2.1 Iniciativas para la erradicación de la infravivienda en Lavapiés

Entre las iniciativas y propuestas de la Comisión Técnica de la Vivienda (CTV) —que, como es obvio, hacemos nuestras— y los acuerdos adoptados por el Consejo Rector de la Entidad Gestora del ARI de Lavapiés, destacamos:

- La no concesión de subvenciones a edificios con infravivienda generalizada para no contribuir, de ese modo, a su consolidación con ayudas públicas.
- La elaboración, sin embargo, de propuestas de conservación de edificios con infravivienda puntual siempre que cuenten, además, con las debidas condiciones higiénico-sanitarias. Informes favorables a la concesión de las ayudas generales.
- La adquisición de edificios, aunque tales operaciones resulten deficitarias para los organismos implicados en la actuación. La Entidad Gestora será la que gestione los inmuebles adquiridos tanto por la Comunidad de Madrid como por la EMV.
- La aprobación de criterios de intervención y otorgamiento de ayudas especiales a los edificios con infravivienda para su reestructuración integral.
- La elaboración de estudios previos de indemnizaciones y realojos derivados de la ejecución de los denominados “patios azules” (áreas de ubicación preferente de patios del PGOUM).
- El cálculo y cuantificación del montante de indemnizaciones necesarias para la eliminación de la totalidad de infraviviendas estudiadas por la Oficina del ARI.
- La petición a la Gerencia Municipal de Urbanismo de que revise los expedientes con órdenes de ejecución incumplidas.
- La petición a los técnicos de la GMU de que evalúen la incidencia de la ITE en Lavapiés y especialmente la de las actas desfavorables que afectan a edificios con infravivienda.
- Los estudios técnicos de edificios afectados por infravivienda y la redacción de los proyectos básicos de reestructuración general.
- La propuesta de ayudas especiales (indemnizaciones del derecho de propiedad, permuta de metros, subvenciones y realojo) con cargo a los convenios de financiación. Incremento desde el 40% hasta el 60% del presupuesto protegible y en función de los ingresos (tres tramos: hasta 3,5 SMI, desde 3,5 hasta 5,5 SMI y superiores a 5,5 SMI) para promover la reestructuración integral del edificio con eliminación de infraviviendas.
- La aprobación del criterio de permuta de metros cuadrados existentes por metros cuadrados de VPO para agilizar acuerdos con los propietarios residentes.
- El incremento del porcentaje de subvenciones a la rehabilitación para ingresos mínimos.
- La dotación presupuestaria extraordinaria para indemnizaciones del derecho propiedad en los supuestos de desaparición de viviendas existentes en procesos de rehabilitación integral del edificio con erradicación de infraviviendas.
- La dotación presupuestaria extraordinaria municipal de carácter exclusivamente social por las especiales características que concurren en el ámbito de actuación.
- Las anotaciones registrales de las subvenciones concedidas. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto. Posibilidad de exención de tasas en las licencias de obras de rehabilitación en el ARI.
- La expropiación de los edificios que cuentan con expediente de ruina en la Gerencia de Urbanismo.

- El incremento en las indemnizaciones previstas para la erradicación de infravivienda, dado que no se llega a ningún acuerdo por los precios de mercado.
- El desarrollo y aplicación de los instrumentos de gestión en materia de rehabilitación previstos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Potenciar la puesta en práctica de la ejecución del planteamiento a través de la declaración de Áreas de Rehabilitación Concertada.
- Las propuestas jurídicas relativas a sistemas de actuación para ejecutar los “patios azules” (ejecución por sustitución, reparcelación, “cuota azul”, expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad...). Elaboración de la ficha del estado del edificio para su informatización.
- La propuesta de viabilidad de la aplicación de la orden de ejecución de rehabilitación en cinco edificios del ARI que será remitida posteriormente a la Gerencia de Urbanismo para que evalúe su puesta en práctica.
- Propuesta de modificación de la Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones para adaptarla a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a fin de potenciar la erradicación de la infravivienda contemplando la declaración del Área de Rehabilitación Concertada como forma de ejecución del planteamiento.

Buenos propósitos, como hemos dicho más arriba, para tan flaco resultado, salvo las adquisiciones públicas de edificios. Y es que los cargos públicos presentes en el Consejo Rector de la Entidad Gestora han ido aprobando propuestas e iniciativas de la CTV y de la Oficina del ARI para a continuación inhibirse en lo relativo a la aplicación de las herramientas y sistemas de gestión, y, como era de suponer, el solo incremento de los fondos y ayudas ha hecho más patente el fracaso.

2.1.1 Adquisición pública de edificios y realojos

Al iniciarse en 2003 la II fase del ARI de Lavapiés se ultimaban los realojos de los edificios del cuadro adjunto, adquiridos por la EMV.

EDIFICIO	TOTAL VIVIENDAS	INFRAVIVIENDAS ERRADICADAS	REALOJOS		
			EN DISTRITO	FUERA DISTRITO	PROVISIONAL
Amparo, 17	17	11	4	2	1
Amparo, 19	4	1			2
Amparo, 34	14	12	3	5	
Amparo, 38	16	12	11		
Espino, 4 (64,10% propiedad de la EMV)	27	19	4	1	
Provisiones, 14	23	15	10	2	
San Carlos, 17	12	1	1		
Sombrerete, 14	9	8	7		
Tribulete, 19	37	31	11	7	3
TOTAL	159	110	51	17	3
				71	

Fuente: *Actuaciones sociales* en el ARI de Lavapiés, del informe de la Entidad Gestora del ARI de Lavapiés de mayo de 2005

Nos interesa detenernos en la compra parcial del edificio de la C/ Espino nº 4 —demandada por la mayoría de los propietarios residentes— y donde en un porcentaje de alrededor del 30 % tomaron posiciones “inversores” o “agentes

inmobiliarios" que consiguieron paralizar por completo la reestructuración de un edificio propiedad mayoritariamente de la EMV. Como prueba de lo que decíamos antes acerca de la irresolución política en el manejo de las herramientas de gestión, hasta noviembre de 2005 no se dictará la correspondiente orden de ejecución de obras de rehabilitación, cuyo incumplimiento podría habilitar la expropiación de los especuladores de Espino,4.

Y nos interesa también reseñar el caso de Lavapiés 40 (con 40 viviendas de las que 32 son infraviviendas), por paradigmático (como Rodas 9); edificio en el que el departamento de Infravivienda Urbana de la EMVS ha constatado 18 transmisiones en los tres últimos años, en todos los casos viviendas adquiridas para ser alquiladas seguidamente a nuevos vecinos inmigrantes. El citado departamento constata asimismo, como lo hacemos las asociaciones de vecinos, que crecen en los edificios en mal estado y con infravivienda las condiciones de hacinamiento que sufren, en cada vez mayor medida, arrendatarios inmigrantes con contratos de alquiler leoninos.

Pues es un pálido reflejo de cuanto queda por hacer en el ARI de Lavapiés (recuperados, por iniciativa pública, 26 edificios más el solar de la calle Embajadores nº 52 de los 797 con infravivienda generalizada) pero también de la complejidad del proceso y de lo arduo de los realojos (el 23 % de los definitivos fuera del distrito Centro), reproducimos en el cuadro siguiente las fincas adquiridas desde 1998 hasta mayo de 2005 en el ARI de Lavapiés tanto por la EMVS como por la Comunidad de Madrid, que muestra, además, las viviendas resultantes de la reestructuración.

Fincas adquiridas en el área de rehabilitación de Lavapiés por la E.M.V.S. y por la Comunidad de Madrid para realojos (3-5-05)																						
Edificio	Año: escrituración (o inscripción)	Precio de compra del edificio	Estado original														Estado reestructuración					
			Nº viviendas existentes				Nº realojos											Indemnización	Nº de viviendas resultantes			
			Viviendas			Locales	Definitivos					Provisional	Efectuada	Previsia								
			Ocupadas	Vacías	Total		En distrito			Fuera de distrito												
						Compra	Alquiler	Dcho. habit	Total	Previsios	Compra	Alquiler	Dcho. habit	Total	Previsios							
Amparo, 21	1992	27.974,12	-	-	35	1		9	2	11		1			1			5		32	24	-
Amparo, 57	1989	-	12	6	18	2	2	6	1	9								2		10	8	2
Mesón de Paredes, 41	1989	-	19	1	20	1		14		14		1			1			-	-	-	8	1
Tres Peces, 11	1990	-	4		4	1		4												-	4	1
Santiago el Verde, 10					84			25	12	37		5	4		9					72	45	
Adquiridas antes del ARI		27.974,12	35	7	161	5	2	58	3	71	0	2	0	0	11	0	0	7	0	114	89	4
Amparo, 17	2002	312.526,29	7	10	17	1		4		4			2		2		1			11	6	0
Amparo, 19	2005		3	1	4	1											2	2		1	3	
Amparo, 34	2003	253.480,68	8	6	14	1	3			3		5			5			8		12	7	1

Amparo, 38	Pendiente expediente de dominio	231.238,13	11	5	16	1	4	7		11							5		12	15	-	
Amparo, 62	1999	347.748,39	13	29	42	3		6	3	9		1		1			5		36	16	2	
Casino, 6	1999	244.724,78	8	3	11	1		1	2	3		5		5					4	13		
Embajadores, 52	2000	1.332.695,62			SOLAR															23	3	
Encomienda, 8	1999	292.029,44		10	10	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	8	1	
Espino, 4	64,10% 2004	En compra	14	13	27	1	4			4		1		1			12		19	15	1	
Lavapiés, 13	2001	245.815,73	3		3	2						3		3						3	1	
Lavapiés, 38	1999	202.220,04	15	5	20	1		11	2	13						1			16	10	1	
Olmo, 8	2005	-			6	1	2			2				0			4		0	6	1	
Olmo, 21	2000	262.155,05	2	2	4	1		2		2										7	-	
Provisiones, 14	2001	567.355,43	12	11	23	2	1	8	1	10		2		2			2		15	11	2	
San Carlos, 17	2003	889.618,12	1	11	12	2		1		1									1	11	2	
Sombrerete, 14	2004	348.179,03	7	2	9	1	6	1		7							2		8	3	1	
Tribulete, 19	2003	1.256.475,91	22	15	37	2	3	8		11		4	3		7				31	17	2	
TOTAL EMVS		6.842.210,88	161	130	416	27	25	107	11	151	0	22	6	0	37	0	4	47	0	281	263	22
										151					37			47				
Cabeza, 20	Convenio 2001	931.568,76		6	6	3													3	14	2	
Cabeza, 36	Convenio 1999	210.354,24	2	7	9			1		1									4	9		
Calvario, 11	Convenio 1999	540.910,89	3	7	10			1		1							2			10		
Valencia, 8 y 10	Convenio 2001	1.652.783,29	8	14	22	5		6	1	7									18	28		
Valencia, 17	Convenio 1999	2.614.402,65	13	28	41	5		3		3		1		1		9			28	37	5	
TOTAL COMUNIDAD DE MADRID		5.950.019,83	26	56	88	13	0	11	1	12		1	0	0	1	0	9	2		53	98	7
										12					1			2				
										12					1			2				
TOTAL ADMINISTRACIONES			187	186	504	40	25	118	12	163		23	6	0	38		13	49		334	361	29

Fuente: departamento de Servicios Sociales de la EMVS. Informe de la Entidad Gestora del ARI de Lavapiés

2.1.2 Acuerdos del consejo extraordinario de la EMV de 17 de octubre de 2001

El consejo extraordinario de la Empresa Municipal de la Vivienda celebrado el 17 de octubre de 2001 fue un monográfico dedicado a la infravivienda del ARI del Sector I de Lavapiés, en el que participaron las administraciones municipal y autonómica, los grupos de oposición municipal y los representantes de las asociaciones vecinos. El consejo sintetizó las distintas iniciativas y propuestas desarrolladas por la CTV hasta ese momento.

- Creación de un registro municipal de infravivienda para evitar el alquiler de las mismas, o bien comunicación al Registro de la Propiedad para calificarlas incluso de "infracción urbanística", impidiendo, simultáneamente, el empadronamiento administrativo en este tipo de alojamientos por carecer de las mínimas condiciones de habitabilidad.
- Expropiación por incumplimiento del deber de conservar y rehabilitar, y de los propietarios de edificios que fomenten la declaración de ruina de los mismos.

- Elaboración de un plan con fondos públicos y plazos para el realojo de los afectados por el proceso de eliminación de infraviviendas o creación de una bolsa de vivienda pública para el realojo de afectados por este tipo de operaciones urbanas. Creación de una bolsa de vivienda pública en alquiler en la zona de Lavapiés equivalentes a las existentes en promociones de protección oficial y que viene realizando la EMV.
- Incrementar la participación de la EMV en la adquisición de edificios en el ámbito de actuación destinados también a pisos tutelados para mayores o en alquiler para jóvenes.
- Ampliación del ámbito de actuación del Sector I de Lavapiés hacia la zona del Rastro y Puerta de Toledo ya que los edificios presentan los mismos problemas y carencias que los de la primera fase.
- Las subvenciones de hasta el 60% del presupuesto protegible, teniendo en cuenta las cuantías máximas aplicables, no cubren las necesidades de vecinos y vecinas de este barrio con ingresos mínimos y que, por tanto, no pueden acometer la rehabilitación de sus viviendas (se han producido impagos de las obras de rehabilitación, embargos por gastos de comunidad no abonados, etc.).
- La asociación de vecinos constata que en los edificios de propiedad vertical, los propietarios no rehabilitan ni con subvenciones, dado su interés en declararlos en ruina para resolver los contratos de renta antigua. Además, debido a la creciente demanda de viviendas en el centro de la capital, el precio de mercado en Lavapiés es muy elevado y los que invierten en la zona no están interesadas en la rehabilitación de las viviendas. Por otra parte, las órdenes de ejecución de obras de reparación y conservación no se cumplen y tampoco se tramitan expedientes de infracción urbanística, sin haberse llegado a expropiar por incumplimiento del deber de conservar y/o rehabilitar. Por último, manifiestan que con el actual procedimiento de gestión no se podrá erradicar infravivienda, dada la dificultad en obtener la unanimidad de todos los propietarios en un edificio con infravivienda. Con que un solo propietario se niegue, todo el trabajo jurídico, social, etc. queda bloqueado.

Entre los compromisos adoptados y logrados por este consejo estuvo la ampliación del ARI de Lavapiés, que se materializaría en los convenios de colaboración firmados entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid el 31 de octubre de 2003 y entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad de Madrid el 16 de diciembre de 2003.

En noviembre de 2004 entraría en vigor la nueva normativa de ayudas que fija un porcentaje máximo de ayudas de hasta el 75 % para los solicitantes con ingresos inferiores a 1,5 veces el salario mínimo profesional (ahora IPREM) y establece las cuantía máximas en :

Ingresos familiares (IPREM)	Subvención, porcentaje sobre el presupuesto protegido	Cuantía máxima anterior €	Cuantía máxima actual, normativa 26 noviembre 2004
Hasta 1,5 veces IPREM	75%		21.000 €
Entre 1,5 y 2,5 veces IPREM	60%	7.606	21.000 €
Entre 2,5 y 3,5 veces IPREM	50%	7.606	17.500 €
Entre 3,5 y 5,5 veces IPREM	40%	7.606	
Más de 5,5 veces IPREM	30%	7.606	

Ahora bien, pese a los acuerdos unánimemente adoptados en el consejo de la EMV de octubre de 2001 y a la consecución de la ampliación del ARI (dos años más tarde) y de las ayudas (tres años más tarde), la situación de la

infravivienda no ha mejorado, sino al contrario, y las transmisiones de las mismas se producen sin tasa.

Las expropiaciones de edificios ruinosos por incumplimiento del deber de conservar y/o rehabilitar, el gran anhelo del movimiento vecinal y de la CTV⁶, se ha comenzado a ensayar en 2005 en edificios para equipamientos como los de Cabeza 14, Dos Amigos 4, San Carlos 17, Luna 32... La aplicación del régimen de sustitución del propietario por incumplimiento del deber de edificar o de conservar (art. 162 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), complementario del sistema público de expropiación, ni siquiera, que tengamos noticia, se ha ensayado.

⁶ En nuestra prolongada lucha —desde 1989— contra las declaraciones de ruina en el casco antiguo, las consignas de partida eran: “Contra especulación, expropiación. Ningún desalojo sin realojo. Ayuntamiento, cómplice de la especulación”.

3.1 Inspección técnica de edificios (ITE) en inmuebles con infravivienda generalizada

La Entidad Gestora del ARI de Lavapiés —tal como se acordó por unanimidad— no concede fondos públicos para consolidar la infravivienda, sin embargo no se han producido, simultáneamente, ni el registro urbanístico, ni la calificación de infractores de estos alojamientos, tampoco la expropiación de edificios ruinosos por razón de urbanismo ni la de inmuebles con infravivienda generalizada por carecer de las mínimas condiciones de habitabilidad...

La Oficina del ARI no concede ayudas, pero sí la EMVS a las obras derivadas del informe desfavorable de la ITE (un 10% del presupuesto protegible que alcanza el 15% si el edificio está catalogado en los niveles 1 y 2). Si el procedimiento de la Oficina del ARI para negar las ayudas generales e impulsar las obras de reestructuración (remodelación) es arduo, el procedimiento para obtener las ayudas derivadas del acta desfavorable de la ITE está al alcance de cualquiera, incluso de los dobles infractores urbanísticos: los que adquieren las infraviviendas por motivos puramente especulativos o de inversión y luego realizan temerarias obras sin licencia en edificios catalogados, pongamos por caso.

Reseñamos en el primero de los cuadros las ayudas que, desde 2001, concede la EMVS, mientras en el segundo —que compara el procedimiento que aplica la Oficina del ARI para impulsar la remodelación con el de solicitud de ayudas a obras de la ITE— podremos apreciar hacia dónde se inclinarán los comuneros de un edificio con infravivienda en mal estado de conservación, máxime si pesan sobre ellos órdenes de ejecución de obras de reparación de la Gerencia de Urbanismo (hoy área de urbanismo).

Ayudas de la EMVS para obras derivadas de la ITE

Subvenciones a fondo perdido	Presupuesto protegible (%)	Requisitos
Subvención tipo	15% del presupuesto protegible, los edificios catalogados. 10% del presupuesto protegible, el resto de edificios.	Edificios catalogados nivel 1 (grados singular e integral) y nivel 2 (grado estructural).
Subvención adicional	+ 10% de subvención	a) Familias con ingresos ponderados inferiores a 15.025 € (2,5 millones de pts.) b) Familias con ingresos ponderados inferiores a 21.035 € (3,5 millones de pts.) cuando tengan un minusválido a su cargo; la unidad familiar sea de 4 o más miembros; tengan ascendentes mayores de 65 años a su cargo. c) Familias con contratos de arrendamiento anteriores al 1.07.1964 o posteriores sin cláusula de revisión.
Límites del presupuesto protegible	El presupuesto protegible por m2 de superficie útil no podrá exceder el 70% del precio máximo de venta por m2 de superficie útil establecido para las viviendas sujetas a régimen de protección pública.	

Cuantías máximas de las ayudas	Por vivienda o local de negocio, un máximo de 600.000 pts (3.606 €) salvo los titulares que puedan acogerse a la subvención adicional, máximo de 1.200.000 pts. (7.212 €).
--------------------------------	--

Del cuadro comparativo entre el procedimiento de reestructuración y el de solicitud de ayudas a las obras de la ITE, quizás debiera desprenderse la **regulación de una específica —y pública— inspección técnica de edificios con infravivienda (ITEi)** que sirviera, precisamente, para detectarla, registrarla y catalogarla de “infracción urbanística” o carente de las mínimas condiciones de habitabilidad y susceptible, por ello, de expropiación por razón de urbanismo.

Procedimiento de reestructuración (Oficina del ARI)	Procedimiento de solicitud de ayudas a obras derivadas del acta desfavorable de la ITE (EMVS)
Inspección técnica del edificio para comprobar que se trata de una edificación con infravivienda.	Que los promotores (la comunidad de propietarios) haya presentado en plazo el acta de la Inspección Técnica del Edificio.
Informe denegatorio de la percepción de ayudas generales a la rehabilitación por tratarse de un edificio con infravivienda generalizada.	Que las obras proyectadas no estén sujetas a limitaciones que impidan obtener la preceptiva licencia municipal de obras.
Modificación del título de división horizontal del inmueble.	Que el edificio tenga una superficie útil mínima dedicada a vivienda del 60% de la superficie total, excluidas del cómputo la planta baja, cuando no se destine a vivienda, y las superficies bajo rasante. Si el edificio está catalogado en los niveles 1 (grados singular e integral) y 2 (estructural), ese porcentaje puede reducirse hasta el 50%.
Adopción por la comunidad de propietarios de un acuerdo por el que se aprueba la realización de las obras de reestructuración del edificio y el reparto entre los propietarios del coste de ejecución de las mismas.	Que las obras afecten a los apartados derivados de la ITE: - Estructura y cimentación. - Fachadas interiores, exteriores o medianerías. - Cubiertas y azoteas. - Fontanería y saneamiento.
Acuerdo unánime de la comunidad de propietarios que contenga: - Voluntad de ejecutar las obras de rehabilitación en la forma prevista en el Proyecto Básico. - Compromiso de los copropietarios de las infraviviendas afectadas, en virtud del cual se obligan a venderlas libres de cargas, arrendatarios y ocupantes, a los restantes propietarios que vayan a permanecer en el edificio. - La distribución y adjudicación de las viviendas, resultante de la rehabilitación, a los propietarios que vayan a permanecer en el edificio. - Compromiso de todos los titulares registrales de firmar la escritura de modificación del régimen de propiedad horizontal. - Declaración de obra nueva del edificio en reestructuración. - Extinción de la comunidad. Nueva distribución de cuotas de participación de la comunidad de propietarios resultante.	Que las obras no estén iniciadas antes de la concesión provisional de las ayudas y la obtención de la licencia, salvo en los casos de orden de ejecución municipal o urgencia justificada.

[2] 3. EL PATRIMONIO RESIDENCIAL

Por patrimonio residencial entendemos el patrimonio inmobiliario residencial (PIR) del centro histórico y el patrimonio histórico residencial (protegido, catalogado) al que el PERCU de 2004 se refiere en relación con las modificaciones normativas y los programas de rehabilitación e inspección.

En cuanto al incumplimiento de los deberes de conservar y rehabilitar, al incumplimiento, por tanto, de la función social de la propiedad con sus dramáticas consecuencias, quizás parezca que hacemos historia, que echamos la vista atrás, pero nos ocurre aquí lo que nos ocurriera en el anterior epígrafe con la infravivienda: una vez convencidas las instancias municipales competentes de las medidas a tomar y de las herramientas de gestión a manejar, falló la voluntad y hasta la valentía política para aplicar el único sistema eficaz contra la obsolescencia especulativa: la expropiación-sanción por razón de urbanismo.

3.1 Deber de conservar y rehabilitar

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo y efectuando las correspondientes inspecciones técnicas para garantizar el cumplimiento de dichos deberes (artículo 4 Deber de conservación y rehabilitación de la OCRERE).

La primera de las modificaciones de la *Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones* (OCRERE) –aprobada por acuerdo plenario de 25 de julio de 2002– unificó en un solo título los deberes de conservación y de rehabilitación, así como las órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación, para adaptarse a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (artículos 168 y 170 de ésta). Sintetizó los tres supuestos de ruina (económica, técnica o estructural, urbanística) de la anterior ordenanza en uno solo: situación legal de ruina urbanística, mantuvo la ruina inminente y aplicó –de acuerdo con el artículo 170 de la Ley 9/2001– al incumplimiento de las órdenes de ejecución, aparte de la ejecución subsidiaria, la ejecución por sustitución del propietario y –resaltamos– la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

El deber de los propietarios de conservar y rehabilitar es el núcleo de la función social de la propiedad. Correlativamente es un deber de las administraciones –sobre todo del ayuntamiento– asegurar que los propietarios cumplen de manera diligente con sus obligaciones al respecto¹ y, en su defecto, es deber de la administración actuar en un doble plano: en el de la disciplina urbanística, sancionando los incumplimientos y en el de la

¹ La vigilancia y el control del deber de conservar y rehabilitar corresponde al ayuntamiento, del mismo modo que también le corresponde la vigilancia y el control de la inspección técnica de los edificios.

ejecución, asumiendo la realización subsidiaria de las obras por cuenta de los propietarios o sustituyendo a éstos. La expropiación-sanción debería haberse convertido a estas alturas en una herramienta muy utilizada en los supuestos en los que los propietarios simplemente *dejan morir* el edificio, para así ganar un solar y librarse, de paso, de los inquilinos². La intervención del ayuntamiento debe ser, por tanto, preventiva, anticipándose a la declaración de ruina o a su inminencia, cuando ya no es posible salvar el edificio, al tiempo que aprobando y financiando (con las administraciones regional y estatal) programas de rehabilitación dispersa e integral –por áreas– del caserío.

3.1.1 Incumplimiento del deber de conservar y/o rehabilitar

La lucha contra la obsolescencia deliberada –en lo que al estado ruinoso de las edificaciones y a la edificación deficiente se refiere– ha sido durante algo más de una década (entre 1989 y 2000) otro de los episodios en los que, aparte de pionera, ha mantenido una destacada intervención la FRAVM. La ingente actividad desplegada por la federación de vecinos y, de manera muy sobresaliente, por la Asociación de Vecinos La Corrala en defensa de los moradores del casco antiguo afectados por declaraciones de ruina y en defensa, simultáneamente, del patrimonio residencial del centro histórico, acabaría traducándose –pasando, por tanto, de la confrontación al acuerdo– en una notable y estrecha colaboración con las entonces concejalías de Urbanismo (Gerencia Municipal de Urbanismo) y de Vivienda (Empresa Municipal de la Vivienda), en lo relativo a:

- La conservación y rehabilitación del caserío (delimitación y declaración de ARP y ARI), así como la salvaguarda del patrimonio histórico residencial.
- El realojamiento de los afectados por declaraciones de ruina (convenios de Ruina y Realajo, opciones de compra de edificios ruinosos y adquisición de algunos).
- La modificación de la ordenanza 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, en el ejercicio de los deberes de conservación y rehabilitación y en los expedientes expropiatorios por incumplimiento de la función social de la propiedad).
- La integración de la FRAVM y la asociación de vecinos correspondiente en las comisiones de trabajo y de seguimiento de las áreas de rehabilitación preferente del casco antiguo y de barrios periféricos.
- Las campañas informativas y de asesoramiento sobre el deber de conservar y/o rehabilitar, la Inspección Técnica de Edificios, etcétera.

² En Sombrerete nº 3, la última de las ruinas mediáticas, un edificio con infravivienda generalizada, las familias de inquilinos –algunos (19 personas) de renta antigua– serán desalojadas por orden judicial el 14 de diciembre de 2005 y realojadas por la EMVS. Es ésta una de las “ruinas” que cambiaron de propiedad hace una veintena de años para procurar su declaración como tal y la resolución de los contratos de arrendamiento, en la que los nuevos propietarios –que han desoído e incumplido sistemáticamente las órdenes de ejecución de obras– dejaron calculadamente de cobrar el alquiler, y que se encuentra incluida en el registro municipal de bienes inmuebles sujetos a los derechos de tanteo y retracto desde que existe (1996).

Desde las ruinas inminentes de agosto de 1989: Tres Peces 24 y 26, Cava Baja 30 y Ribera de Curtidores 6 –y la constitución, poco después, de la comisión municipal de investigación sobre transmisiones de fincas en ruina, expedientes contradictorios y declaraciones de ruina— hasta la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (LMPTSU), el tránsito fue, aparte de zigzagueante, tortuoso y colmado de broncas contra los desalojos, municipales y judiciales, de personas y enseres.

Si entendimos el por nosotros reivindicado y ardientemente anhelado artículo 99.1 de la Ley 9/1995 como la tabla de salvación de los “ruinosos” del casco antiguo, a la vez que merecida sanción de los infractores urbanísticos y especuladores inmobiliarios³, si celebramos en febrero de 1996 como un verdadero triunfo el establecimiento de los derechos de tanteo y retracto sobre las transmisiones onerosas de edificaciones sujetas a procesos de declaración de ruina en el ámbito del BIC del conjunto histórico de la Villa de Madrid, también festejamos con alharaca e hicimos nuestros los informes del propio Ayuntamiento de marzo de 1998 favorables a la expropiación por incumplimiento del deber de conservar y rehabilitar.

Decía el informe de 26 de marzo de 1998 *Posibilidad de incoar expediente expropiatorio a fincas para las que se ha iniciado procedimiento de declaración de ruina* de la Secretaría General:

- *El Ayuntamiento no podrá expropiar una finca por el simple hecho de haberse iniciado un expediente de declaración de ruina, ni tampoco después de declarado el estado ruinoso hasta que hubiese transcurrido el plazo de dos años desde aquella declaración y su simultánea inclusión en el Registro de Solares* (apartado 2: Sobre la posibilidad de aplicar la expropiación a las fincas respecto de las cuales se ha iniciado expediente para declaración de ruina).
- *...la legislación urbanística propia de la Comunidad de Madrid va más allá de la ejecución subsidiaria y permite la expropiación de las fincas cuando exista una situación de hecho que permita determinar:*
 - a) *El incumplimiento del deber de conservación.*
 - b) *La inadecuada salubridad y habitabilidad de los inmuebles.*

Esta claro también que, en ambos casos, será necesario para el acuerdo expropiatorio la existencia previa –aunque podrá ser simultánea— de una declaración expresa por parte de la Administración respecto a la situación de hecho: incumplimiento del deber de conservación o de las inadecuadas

³ Artículo 99.1 de la Ley 9/1995. *Procede la expropiación forzosa por razón de urbanismo en los siguientes supuestos, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquella:*

La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración estuviera motivada por:

La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.

La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.

La declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico, artístico o medioambiental de terrenos o edificios, que los haga merecedores de su preservación y especial protección.

condiciones de salubridad en las que se encuentra el inmueble. Pero salvo esta exigencia, nada más señala la Ley respecto del procedimiento para llegar al acuerdo de expropiación ni al órgano que ha de adoptarlo.

En todo caso, sería necesaria la tramitación de un expediente, en el que se diera audiencia a los interesados, y en el que quedasen perfectamente definidas, previos los informes técnicos pertinentes, las situaciones que permitirían aplicar el instituto expropiatorio [...] En cuanto al órgano que haya de acordar la aplicación de la expropiación y previamente –o simultáneamente– la declaración de que en la respectiva finca se dan las circunstancias que permiten aquel acuerdo, aunque nada señala expresamente la legislación, habría de atribuirse tal competencia, dada la naturaleza de la potestad expropiatoria que se está ejerciendo, al Pleno Corporativo (apartado 3: Sobre la posibilidad de expropiación de fincas por incumplimiento del deber de conservación).

Y añadía el informe de 9 de marzo de 1998 *Posibilidad y, en su caso, procedimiento de expropiación de inmuebles por incumplimiento del deber de conservación* de la Dirección de Servicios de la Secretaría Jurídica de la Tercera Tenencia de Alcaldía:

- *... para que la expropiación por incumplimiento de los deberes de conservación se produzca es preciso que se produzcan dos circunstancias:*
 - 1ª) Que exista este deber.*
 - 2ª) Que no se haya cumplido el mismo y haya sido declarado este incumplimiento.*

El primer requisito es, desde luego, básico [...] Lo cierto es que un edificio declarado en estado de ruina no puede encontrarse nunca en este supuesto, ya que de conformidad con reiterada jurisprudencia el deber de conservación de los edificios cesa cuando éste ha sido declarado en ruina. La consecuencia de ello es que no se puede expropiar un edificio declarado en ruina por este motivo, ya que si ha cesado el deber de conservación difícilmente se va a poder expropiar por incumplimiento del mismo. A ello ha de añadirse que tampoco sería posible iniciar la expropiación durante la tramitación del expediente de ruina, toda vez que el artículo 99 es muy claro en el sentido de que la declaración del incumplimiento ha de ser definitiva en vía administrativa, y difícilmente se podría decir que hay incumplimiento si ni siquiera ha concluido el expediente declaratorio de la situación de ruina. Este requisito de resolución del expediente de ruina es especialmente importante, en relación con la obligación de resolver establecida por el artículo 42 LRJPAC: La Administración está obligada a dictar resolución expresa sobre cuantas solicitudes se formulen por los interesados así como en los procedimientos iniciados de oficio cuya instrucción y resolución afecte a los ciudadanos o a cualquier interesado.

[...] La conclusión es, por tanto, que un expediente contradictorio de ruina sólo puede dar lugar a la expropiación si, resuelto el mismo, el resultado del expediente es desestimatorio de la declaración de ruina. En este caso, la resolución se convierte en una orden de ejecución que, sólo tras su incumplimiento, puede llevar a la expropiación del inmueble. Todo ello sin perjuicio de incoar expediente de expropiación de los edificios catalogados en los términos del artículo 99 .1.g) de la LMPTSU, lo cual es independiente del estado ruinoso o no del edificio y de sus circunstancias de conservación...

Sostenida por la LMPTSU de 1995 –que permitía tanto la expropiación-sanción por razón de urbanismo como la delimitación de áreas en las que las transmisiones onerosas de determinados bienes quedaran sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto como medida de intervención en el mercado del suelo y la vivienda— la revisión de la *Ordenanza sobre conservación y estado ruinoso de las edificaciones* de mayo de 1980 (en cuyo proceso y sesiones de redacción participa la FRAVM) incorpora el deber de rehabilitar edificios catalogados y edificios catalogados o no incluidos en áreas de rehabilitación, cuya inobservancia también daba lugar a la expropiación por razón de urbanismo.

Hasta la entrada en vigor, en marzo de 1999, de la nueva OCRERE, y sólo en lo referido al casco antiguo (distrito Centro), la comisión asesora de expedientes contradictorios de ruina (sustituida en la nueva ordenanza por la comisión informativa de Urbanismo, ahora comisión de Pleno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras) instó la incoación de expedientes expropiatorios sobre las fincas que a continuación se relacionan.

FINCA	ÁREA DE REHABILITACIÓN	CATALOGACIÓN	SOLAR M2	EDIFICACIÓN M2	ACUERDO PROPIEDAD/ AYUNTAMIENTO	RUINA
Huerta del Bayo 11			206	866	Propietario desconocido.	Ruina de oficio de 1995.
Palma 7	En área de rehabilitación	PG85 Integral PG97 Parcial, nivel 3	458,8	1630,5	Sin acuerdo, pero ejecutado el realojo de los inquilinos.	Ruina inminente en julio 1998.
Echegaray 16			135	390		Ruina en febrero 1998.
Jesús 12		PG97 Parcial, nivel 3	220,4	1.212,6		
Abades 3	ARP de Lavapiés Sector 1	PG97 Parcial, nivel 3	176	418	Propiedad: 96 partes, de las que 54 son desconocidas.	Varios desalojos provisionales para la ejecución de medidas de seguridad.
Amparo 8	ARP de Lavapiés, Sector 1	PG85 Integral	220	760	Realojados los inquilinos ancianos por la Junta Municipal.	Ruina en noviembre de 1999.
Mediodía Chica 5		PG97 Estructural, nivel 2	118	435	Ejecutado convenio de Ruina y Realajo.	Ruina en noviembre de 1999.
San Simón 5		PG97 Parcial, nivel 3			Ejecutado convenio de Ruina y Realajo.	Ruina en 1999.
Dr. Letamendi 1, casa de Iván de Vargas		Cat. Singular nivel 1			Convenio expropiatorio, consejo GMU de 26.10.98 (proyecto expropiación actuación aislada en suelo urbano: 236.201.826 pts).	Ruina por acto presunto.
S. Isidro Labrador 20		Cat. Ambiental, nivel 3	119,7	398,76	Comunidad de propietarios y una familia de inquilinos.	Ruina en 1998. Ejecución subsidiaria: 1.521.512 pts

San Marcos 18		Cat. Parcial, nivel 3	126,44			Ruina por acto presunto.
Olmo 21	ARP de Lavapiés, Sector 1	Cat Parcial, nivel 3	205,74			

A punto de aprobarse la OCRERE en enero de 1999, quedaban por resolver (refiriéndonos aquí únicamente a las fincas sobre las que se adoptó acuerdo expropiatorio y en las que no se convino acuerdo alguno con la propiedad) las siguientes cuestiones en edificios del distrito Centro.

FINCA	REALOJOS	EXPROPIACIÓN	EMBARGO	EXPEDIENTE DE DOMINIO/ TANTEO Y RETRACTO	RUINA	DEBER DE REHABILITACIÓN
Huerta del Bayo 11	Pendientes	Instada por el Gerente	Por ejecución sustitutoria (EJS)	Expediente de dominio	Declarada de oficio. ¿Registro de solares?	
Palma 7	Ejecutados	Instada. Cat. nivel 3	Por EJS ¿y cargas de realojo?	Tanteo y retracto	Ruina inminente. ¿Reg.solares?	En área de rehabilitación (A.R.)
Echegaray 16	Pendientes		Por EJS		Declarada ¿Reg.Solares?	
Jesús 12	Pendientes	Cat. nivel 3			Desestimada ¹	
Abades 3	Pendientes	Cat. nivel 3	Por EJS	¿Expediente de dominio?	Declarada. ¿Reg.solares?	A.R. Lavapiés
Amparo 8	Ejecutados	Instada. Catalogada	Por EJS	Tanteo y retracto	Declarada ¿Reg.solares?	A.R. Lavapiés
S. Isidro Labrador 20	Comunidad y 1 inquilino	Cat. nivel 3	Por EJS		Declarada. ¿Reg.solares?	
San Marcos 18	Pendientes	Cat. nivel 3			Declarada. ¿Reg.solares?	
Olmo 21	Pendientes	Cat. nivel 3	Por EJS		Desestimada ²	A.R.Lavapiés

El interrogante acerca de la inclusión en el Registro de Solares se debe a que ignoramos si se produjo de oficio, simultáneamente a la declaración de ruina.

1 . Desestimada la declaración de ruina por la Comisión Asesora del 25.02.98, aunque en las comisiones informativas de Urbanismo de diciembre y noviembre de 1999, respectivamente, de las que se retiraron los expedientes, la propuesta técnica continuó siendo la de declaración de ruina.

2. Desestimada la declaración de ruina por la C.A. de 25.02.98, el informe técnico era: Ruina económica 74,8 % y Ruina técnica 24,09 %.

Parecía que fueran a hacerse realidad dos de las viejas consignas de la lucha contra los desahucios por declaración de ruina: "Ningún desalojo sin realojo" y "Contra especulación, expropiación", pues la tercera, "Ayuntamiento, cómplice de la especulación", remitía y de la inhibición se había pasado, cuanto menos, al ensayo de herramientas de intervención y salvaguarda. Pero, salvadas las personas –primero y superior propósito de la lucha vecinal– y algunos de los enseres (la casa de realojo requería, casi siempre, la gozosa renuncia al destartado mobiliario de-toda-la-vida), quedaba, nada menos, que el ensayo de la expropiación-sanción conociera su puesta en escena y su estreno.

"Ningún desalojo sin realojo"

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 incoa expediente expropiatorio por incumplimiento del deber de conservar. Se insta asimismo la apertura de 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 proponen 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 la FRAVM logra la calificación de equipamiento público de dos de las fincas más emblemáticas de la comisión de fincas en ruina de la Asociación de Vecinos La Corrala: Carlos Arniches 3 y 5 (futuro museo de artes populares del ARI de Lavapiés) y plaza Duque de Alba 2 (casa de la duquesa de Sueca, en el plan de alojamientos temporales para jóvenes), así como la declaración de zona verde de Lavapiés 19. Los moradores de los tres edificios ruinosos fueron realojados, como en los casos anteriores, por la Empresa Municipal de la Vivienda.

Serán finalmente el artículo 170 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y la consiguiente primera modificación de la OCRERE de 1999 los que despejen todas las incógnitas: el incumplimiento de los deberes de conservar y rehabilitar y la inobservancia de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para: a) la ejecución subsidiaria a costa del obligado; b) la imposición de sanciones por infracción urbanística; c) la sustitución del propietario y d) la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

3.1.2 Defensa del patrimonio residencial del centro histórico y lucha contra las declaraciones de ruina y la edificación deficiente

En la cronología de la lucha vecinal en defensa del patrimonio residencial del centro histórico y contra las declaraciones de ruina, conviene destacar algunos hitos.

En septiembre de 1989 se constituye la comisión de fincas en ruina de la FRAVM, tras las declaraciones en agosto de las ruinas inminentes de Tres Peces 24 y 26, Ribera de Curtidores 6 y Cava Baja 30 (propiedad del entonces concejal de CDS Ramón Tamames)⁴, a la que seguirán las comisiones de ruinas de La Corrala, La Unidad de Arganzuela y, más adelante, las de Puente de Vallecas y Tetuán. Se consiguen por la vía de la presión (incluida la mediática) y la movilización los realojos de las cuatro fincas citadas y de otras tres (Gómez de Mora 1, Almendro 5 y Capitán Blanco Argibay 103-105). Tras sucesivas y sonadas broncas y peleas contra los desahucios por declaración de ruina y negociaciones para el realojo de los afectados⁵, se logran –primero esporádicamente– y a partir de 1994 de forma más regular los convenios de Ruina y Realojo que involucran a la Gerencia de Urbanismo (que concede la declaración de ruina), a los caseros

⁴ Estas ruinas inminentes se producen a los dos meses de hacerse efectiva la moción de censura que convertiría en alcalde a Agustín Rodríguez Sahagún por el CDS, grupo al que entonces pertenecía el “mudable” concejal Tamames (que lo había sido en la primera corporación democrática por el Partido Comunista). A los “ruinosos” les cupo el placer de echar a Ramón Tamames de la política, pues era propietario de DAINURSA, la empresa inmobiliaria que adquirió Cava Baja 30 para declarar la finca en ruina, un edificio de protección integral que albergaba además el Mesón del Segoviano, la única posada del siglo XVIII. Ribera de Curtidores 6 era propiedad, a su vez, de un alto funcionario municipal.

⁵ Entretanto, 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 1932/1992 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. (Los adquirentes con semejantes ingresos no accederán a los supuestos protegibles hasta el plan regional de vivienda 2005-2008, es decir, a la vivienda con protección pública de precio limitado destinada a adquirentes que ingresen hasta 7,5 veces el IPREM.)

(que abonan una cantidad de entre dos y dos millones y medio de pesetas por familia a la EMV) y a la EMV (que realoja a las familias de inquilinos). Los convenios son previos a la declaración de ruina. En diciembre de 1995 se da un paso más firme, se consolidan los convenios y se insta la incoación de los primeros expedientes expropiatorios sobre fincas en ruina por razón de urbanismo, a la vez que se proclama, en 1996, el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre fincas ruinosas que cambien de titularidad. En 1998 se incorpora el deber de rehabilitación (en fincas catalogadas y en fincas catalogadas o no que se encuentren en áreas de rehabilitación) a la nueva Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones –en cuya elaboración, como hemos dicho, participa la FRAVM– así como el derecho de las asociaciones de vecinos a personarse en los expedientes de edificación deficiente, ruina y expropiación por razón de urbanismo.

Ya hemos reseñado con anterioridad los logros habidos entre 1994 y finales de 1999 en lo referido a convenios de Ruina y Realajo (31), realojamientos producidos sin que se alcanzara acuerdo alguno, denegaciones de la declaración administrativa de ruina, incoación de expedientes expropiatorios por incumplimiento del deber de conservar y rehabilitar, consecución de equipamientos adscribiendo edificios en ruina al proceso de revisión del Plan General, etc.

El 25 de enero de 2000 se produce –a demanda y por insistencia de la FRAVM– una importante reunión en la que se alcanzan los acuerdos que rigieron desde entonces en la comisión informativa de Urbanismo que resolvía sobre ruinas (con anterioridad, hasta marzo de 1999, las ruinas se resolvían en la comisión asesora de expedientes contradictorios de ruina, a la que también asistía la FRAVM). La dura y prolongada pelea contra las declaraciones municipales de ruina y en defensa del patrimonio histórico inmobiliario protagonizada por la federación vecinal y algunas de sus asociaciones –en cuya materia han alcanzado una reconocida autoridad– sería el antecedente de la delimitación y declaración del área de rehabilitación del barrio urbanística y socialmente más degradado del casco antiguo, Lavapiés.

ACUERDOS DE LA REUNIÓN SOBRE FINCAS EN RUINA DE 25 DE ENERO DE 2000

Asistentes: Concejal de Urbanismo, Gerente Municipal de Urbanismo, Secretario General del Ayuntamiento, director de servicios de la Secretaría Jurídica de la Tercera Tenencia de Alcaldía, directora de servicios para el Desarrollo Urbano, directora del departamento de Servicios Sociales de la EMV, departamento de Protección de la Edificación de la GMU, departamentos de expropiaciones de la GMU, grupo municipal socialista, grupo municipal de Izquierda Unida, FRAVM.

Asuntos a tratar

- 1º. Posibilidad o no de incoar expediente expropiatorio sobre fincas en ruina. Criterios sobre fincas en ruina y situaciones específicas
- 2º. Preparación de los expedientes que deben ir a la comisión informativa de Urbanismo.

Informes de la Secretaría General y de la dirección de servicios de la Secretaría Jurídica de la Tercera Tenencia de Alcaldía. Se revisan ambos informes más otros complementarios y se concluye unánimemente que para incoar expediente expropiatorio es preciso, en primer término, determinar la *causa expropriandi*, que, en la

mayoría de los casos, es el **incumplimiento del deber de conservar**. Ello implica que también se pueda probar el referido incumplimiento durante la tramitación del expediente de ruina (partiendo de las innumerables órdenes de reparación incumplidas emitidas, normalmente durante años, por el Gerente de Urbanismo).

Otras causas de expropiación serían: la inadecuada salubridad y habitabilidad de los inmuebles; el incumplimiento del deber de rehabilitar (edificios catalogados e inmuebles en áreas de rehabilitación) incorporado a la nueva Ordenanza; que hayan pasado dos años desde la inscripción en el Registro de Solares del edificio en ruina para aplicarle, en su caso, la situación de venta forzosa/expropiación de oficio; que el edificio se halle en situación de fuera de ordenación (siguiendo el criterio definido por el planeamiento).

Tramitación

Tramitación de la declaración de incumplimiento: departamento de Protección de la Edificación.

Tramitación del expediente expropiatorio: departamentos de expropiaciones (Demanal y Dominio público).

Edificios en fuera de ordenación (en parcelas inedificables): departamentos de expropiaciones.

Declaración del incumplimiento de deberes y declaración de utilidad pública: Gerente de Urbanismo.

Aprobación: Pleno municipal.

Criterios sobre fincas en ruina

Siempre que haya inquilinos:

Intervención social (EMV): informe social, negociación con propietarios, acuerdos sobre opciones de compra de edificios ruinosos, convenios de Ruina y Realajo.

Intervención urbanística y jurídica (Gerencia de Urbanismo): órdenes de ejecución, expedientes de ruina, expedientes de incumplimiento del deber de conservar, expedientes expropiatorios.

El departamento de Protección de la Edificación comunicará al departamento de Servicios Sociales de la EMV los expedientes en el momento del trámite de audiencia, de modo que el segundo disponga del tiempo suficiente para negociar e informar de los resultados a la comisión informativa de Urbanismo, que es la que resuelve.

Edificios en fuera de ordenación (con parcelas inedificables). Se acuerda, en los casos de fincas ruinosas fuera de ordenación y en parcelas inedificables, adelantar los expedientes expropiatorios, a fin de que la EMV pueda ejecutar, una vez abiertos estos, los realojos.

Fincas ruinosas de propietarios desconocidos

Se valoran las diversas posibilidades: incoación de expediente de dominio, ejecución de las deudas por ejecución sustitutoria, expropiación por incumplimiento del deber de conservar (ocupación por necesidad).

Fincas de propietarios desconocidos con deuda :

a) Incoación de expediente por incumplimiento del deber de conservar/expediente de expropiación, con la singularidad de publicación de Edicto (casos de Abades 3 y Huerta del Bayo 11). Realojos en cuanto se abra expediente expropiatorio.

b) Ejecución de la deuda (con realajo en cuanto se inicie el trámite por la Hacienda municipal).

Fincas de propietarios desconocidos sin deuda : expropiación por incumplimiento del deber de conservar.

Deber de rehabilitación: de acuerdo con la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones.

Expedientes de ruina para la comisión informativa de Urbanismo: con 48 horas de antelación deben estar listos los expedientes, que deben contar además con el informe del departamento de Servicios Sociales de la EMV y la ficha correspondiente del departamento de Protección de la Edificación. A cada comisión irán 8 ó 9 expedientes máximo (y no las decenas que iban a la comisión asesora de expedientes contradictorios de ruina).

3.1.2.1 Convenios de Ruina y Realajo

La suscripción de convenios de Ruina y Realajo entre los propietarios de inmuebles ruinosos, la Gerencia de Urbanismo y la EMV se multiplicó entre 1995 y 1998 debido a la línea de actuación marcada desde la concejalía y la

Gerencia de Urbanismo (con carácter previo a dictaminar o desestimar la declaración de ruina el expediente se remite a la EMV para que ésta negocie con los propietarios y emita informe social), y sobremanera al excelente trabajo desarrollado por el departamento de Servicios Sociales de la EMV, merecedor de los parabienes de la FRAVM en cuantas ruinas ha intervenido.

He aquí una muestra de los convenios de Ruina y Realajo del centro histórico sobre los que resolvió –hasta la entrada en vigor de la nueva Ordenanza– la extinta comisión asesora de expedientes contradictorios de ruina.

Convenios de ruina y realajo

CENTRO		
San Bartolomé, 15	Oso, 5	Mediodía Chica, 5
San Bernabé, 22	Hortaleza, 46	Amaniel, 1
Santa Inés, 10	Cádiz, 4	Lope de Vega, 26
Toledo, 92	Madera, 44	San Simón, 5
Palma, 5		
ARGANZUELA		
Delicias, 30 y 32	Delicias, 42	Ancora, 37
Embajadores, 80		
RETIRO		
Avda. Ciudad de Barcelona, 226	Narciso Serra, 31	
CHAMARTÍN		
Constancia, 51		
CHAMBERÍ		
Santa Engracia, 92 ⁶		

3.1.2.2 Opciones de compra y adquisición de edificios ruinosos por la EMV

Otra de las opciones negociadoras de la EMV –junto con el convenio de Ruina y Realajo– para evitar que los caseros dejen con la declaración de ruina a sus inquilinos en la calle, es la oferta de compra de los edificios. Así, la comisión asesora de expedientes contradictorios de ruina dio el visto bueno a las siguientes propuestas de compra por la EMV de edificios del centro histórico.

Opciones de compra sobre fincas ruinosas hasta 1999

Opción de compra por la EMV	
CENTRO	
Olmo, 21	En la que no se aceptó la oferta. Ejecución sustitutoria: 5.704.906 pts, desestimada declaración de ruina por la C.A. de 25.02.97 que insta apertura de expediente expropiatorio. Se halla en el ARP de Lavapiés.
San Simón, 5	Para la que se logró convenio de Ruina y Realajo.
Lope de Vega, 26	Para la que se logró convenio.
Echegaray, 16	En la que no se aceptó ninguna oferta. Ejecución sustitutoria: 404.267 pts. Declarada en ruina por la C.A. de 25.02.98 aunque manteniendo la incoación de expediente expropiatorio.
Infantas, 24	Donde el casero aceptó el acuerdo pero no la familia de inquilinos, por lo que se declaró en ruina.
San Isidro Labrador, 20	Donde la comunidad de propietarios no aceptó ningún acuerdo respecto a la única familia de inquilinos. Ejecución sustitutoria: 1.521.512 pts. Se declara en ruina por la C.A. de 25.02.98 aunque se mantiene apertura de expediente expropiatorio.
San Marco, 16	Donde no se llegó a acuerdo. Se denegó la declaración de ruina.

⁶ La inmobiliaria que toma posiciones piso por piso en este inmueble es de la familia Rato. En el momento en que se desenvuelve el expediente contradictorio de ruina, Rodrigo Rato (actual director general del FMI) es consejero de la sociedad y vicepresidente del Gobierno.

Amaniel, 1	Para la que se logró convenio de Ruina y Realajo.
Santa Lucía, 12	Ruina inminente y perteneciente a una orden religiosa.
Ballesta, 17	Ruina inminente.
ARGANZUELA	
Jesús Goldero, 8	Cedida por la casera a una orden religiosa (las siervas de San Vicente de Paúl o "hermanitas de los pobres") que a continuación incoa expediente de ruina. Estaba fuera de ordenación además de con dictamen técnico de ruina económica y se retiró de la C.I. de Urbanismo de diciembre de 1999.

Simultáneamente, la EMV adquiere edificios ruinosos y con edificación deficiente: en 1989 Amparo 57 y Mesón de Paredes 41; en 1990 Tres Peces 11 y Santiago el Verde 10 (ruina inminente), en 1992 Amparo 21. Declarada en 1997 el área de rehabilitación preferente del sector 1 de Lavapiés, las adquisiciones progresan –también comprará edificios ruinosos la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid para destinarlos a realojos del área—: en 1999 adquiere la EMV Amparo 38 (expediente de dominio), Amparo 62 (cuya declaración de ruina fue denegada), Casino 6 (comunidad de propietarios), Lavapiés 38 (propietario único) y Encomienda 8. Por su parte, la Comunidad de Madrid conviene en 1999 la compra de Cabeza 36, Calvario11 y Valencia17, y dos años más tarde conviene la adquisición de Cabeza 20 y Valencia 8 y 10. En 2000, la EMV se hace con el solar de Embajadores 52 y con Olmo 21 (con expediente expropiatorio) y en 2001 adquiere Lavapiés 13 y Provisiones 14.

3.1.3 Estado ruinoso de las edificaciones y expropiación-sanción

Entre las cuestiones pendientes todavía en enero de 2000 y de urgente resolución –incluso ahora— planteábamos:

1ª. Se deben resolver las cuestiones referidas a las fincas sobre las que se adoptó acuerdo expropiatorio.

2ª. Se deben resolver las cuestiones referidas al procedimiento y órganos competentes.

3ª. Se debe solicitar al Registro municipal de Solares listado de fincas declaradas en ruina e inscritas hace dos y más años, cruzarlas con las licencias de demolición y de nueva planta para comprobar si es factible aplicar la situación de venta forzosa/expropiación de oficio.

4ª. Se debe solicitar al departamento de Protección de la Edificación [hoy Control de la Edificación] listado de todas las fincas a las que se denegó administrativamente la declaración de ruina, comprobar si han realizado las obras de reparación y conservación dictaminadas y de no ser así proceder a incoar expediente de incumplimiento del deber de conservar o, en su caso, aplicarles el deber de rehabilitación si son edificios catalogados o se hallan en un área de rehabilitación [el artículo 168 de la Ley 9/2001 del Suelo no diferencia el deber de conservación del de rehabilitación].

5ª. Se debe solicitar al departamento de Protección de la Edificación [Control de la Edificación en la actualidad] listado de fincas con expediente de edificación deficiente a las que se ha ordenado la ejecución de obras de reparación para comprobar y, en su caso, actuar del modo señalado en el número anterior.

6ª. La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas es otro de los supuestos de la expropiación por razón de urbanismo.

Proponemos que se estudie esta alternativa prioritariamente para los casos de fincas con infravivienda en las áreas de rehabilitación, de acuerdo con el artículo 40.2 de la Ordenanza⁷.

Edificios del centro histórico a los que se denegó la declaración de ruina en el periodo 1995-1999⁸

01 DISTRITO CENTRO	
Cañizares 18 (C.A. 2.03.95) EJS: 9.000.000 Amaniel 28 (idem anterior) Alcalá 33 (C.A. 15.12.95) Coloreros 2 (idem anterior) c/v Mayor 20 Churruca 19 (idem) Gómez deMora 3 (idem) Pez 3 (idem) San Pedro 15 (idem) Toledo 69 (idem) Carmen 19 (C.A. 26.02.97) Hernán Cortés 5 (idem anterior) Moratín 3 (idem) San Marcos 16 (idem) San Isidro Labrador 18 (idem) Infantas 29 (idem)	Bordadores 9 y 9 bis (C.A. 26.02.97) Concepción Jerónima 18 (idem anterior) San Marcos 16 (C.A. 18.12.97) Maldonadas 1 (idem anterior) San Carlos 17 (idem) Vergara 14 (idem) Sombrete 3 (C.A. 25.02.98) Estudios 8 (idem anterior) Bola 2 (C.A. 2.04.98) Hileras 7 (idem anterior) Cava Baja 13 (C.A. 4.06.98) Cava Alta 23 (C.A. 2.12.98) Maldonadas 5 (idem anterior) Marqués de Toca 10 (idem) Regueros 13 (C.I. Urbanismo nov.99) Almendo 5, ruina judicial, realojo inquil. por EMV
02. ARGANZUELA	
Juan de Mariana 5 (C.A. 2.03.95)	Rafael de Riego 50 (idem)
03. RETIRO	
Granada 23 (C.A. de 2.12.98)	
04. SALAMANCA	
José Picón 27 (C.A. de 2.03.95) Alonso Heredia 25 (C.A. 26.02.97) Diego de León 13 (idem anterior)	D. Ramón de la Cruz 6 (C.A. 18.12.97) Recoletos 6 (Banco Hipotecario) (idem)
07. CHAMBERÍ	
Génova 21 (C.A. 2.03.95)	Bravo Murillo 87 c/v Virg. Nieva 1 (CA 2.12.98)

Notas: C.A. fecha de la comisión asesora de expedientes contradictorios de ruina, periodo 1995-1998; C.I. fecha de la comisión informativa de Urbanismo [hoy comisión de Pleno], a la que fueron los expedientes de ruina con la nueva OCRERE de 1999.

Pese a que no pretendíamos –en nuestro informe de enero de 2000 dirigido a la comisión que el 25 del mismo mes dictaminaría sobre el futuro de la expropiación de edificios con expediente de ruina— indicar a quién o quiénes correspondía en la Gerencia Municipal de Urbanismo incoar expedientes expropiatorios por razón de urbanismo sobre fincas ruinosas,

⁷ Decía el artículo 40.2 de la OCRERE antes de sus dos modificaciones de 2002 y 2003: *Se podrá proceder a la expropiación del inmueble [por incumplimiento de las órdenes de rehabilitación], de conformidad con la legislación urbanística aplicable, cuando resulte necesario por suponer la rehabilitación una disminución del número de viviendas, desalojos o cualquier otra causa que impida o dificulte la realización de las obras.*

⁸ Tanto la vieja OCERE como la nueva OCRERE , así como los decretos del Gerente de Urbanismo, determinan el plazo para el comienzo y ejecución de las obras, por lo que, una vez incumplidos estos, se podría incoar expediente de incumplimiento del deber de conservar y rehabilitar. Ejemplo, Espada 10 (Centro), en el área de rehabilitación de Lavapiés, al que en la comisión asesora de 20 de abril de 1994 se denegó la declaración de ruina, sin que desde entonces hasta 2000 la propiedad vertical ejecutara las obras ordenadas (ignoramos si las habrá ejecutado después).

advertíamos cómo las tentativas en ese sentido⁹ se habían enfrentado a múltiples cortapisas y resistencias impidiendo al ayuntamiento resarcirse de las cargas de realojo (en Palma 7 y Genciana 39) y del gasto en ejecuciones sustitutorias. Y nos congratulábamos de que en el mismo periodo, sin embargo, se desarrollaran con éxito expedientes como los de la casa de Iván de Vargas en la calle Dr. Letamendi 1 (declarada en ruina por acto presunto y cuyo proyecto de expropiación de actuación aislada en suelo urbano se fundamentaba en el art. 99.1.g de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid), la casa de la duquesa de Sueca en la plaza Duque de Alba (ídem del anterior, aunque calificada, en este caso, de equipamiento por el Plan General de 1997), Carlos Arniches 3 y 5 (calificada de equipamiento por el Plan General) y Lavapiés 19 (declarada en ruina en la comisión asesora del 2.03.95 y delimitada área de planeamiento específico, APE, por el Plan General con calificación de zona verde).

Serán finalmente, como hemos dicho, el artículo 170 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y la primera modificaciones de la OCRERE de 1999 los que despejen todas las incógnitas sobre el incumplimiento de los deberes de conservar y rehabilitar y la inobservancia de las órdenes de ejecución, lo que habilita a la administración actuante para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Por reflejar, siquiera someramente, la andadura de la actual Junta de Gobierno municipal, en 2003:

- Se resolvieron cuatro expedientes contradictorios en la almendra central: Palma 23 (01. Centro), Gustavo Fdez. Balbuena 18 (05. Chamartín) y Pinos Alta 35 (06. Tetuán) con declaración de ruina; denegándose al edificio de Maiquez 46 (03. Retiro).
- Otros siete expedientes contradictorios estaban, en la almendra central, pendientes de dictamen a finales de año: Ribera de Curtidores 35 en Centro, Julián Rabanedo en Arganzuela y Fernández de la Hoz 63 en Chamberí, el resto en Tetuán: Algodonales 57, Dulcinea 16, Juan de la Encina 15 y capital Blanco Argibay 45.
- Se declaran cincuenta y cuatro fincas en ruina inminente, de las que cuatro eran de Centro (Ave María 6, Conde de Romanones 14, Hortaleza 63, Pérez Galdós 4), cinco de Salamanca (Castelar 11-13, Marques de Zafra 54, 56, 58 y Antonio Ruiz Soro 10), dos de Chamberí (Glorieta de Quevedo 2 y Zurbano 14), dos de Chamartín y veintiuna de Tetuán.
- Las ejecuciones sustitutorias fueron en todo Madrid 122 y las actuaciones inmediatas 60 en total, sin que podamos precisar cuáles correspondieron al centro histórico y a la almendra central.

⁹ Como ejemplo los casos de Palma 7 (Centro), Genciana 39 (Tetuán) y Huerta del Bayo 11 (Centro), a la apertura de cuyos expedientes expropiatorios, para hacer posibles los realojos, instaría el Gerente Municipal de Urbanismo.

- De las 65 emergencias y actuaciones especiales que requirieron en 2003 obras de apeo, medidas de seguridad, desescombro y demolición... dieciocho se produjeron en el distrito Centro, tres en Arganzuela, cuatro en Retiro, cinco en Salamanca y tres en Chamberí.

Si en 2003 en la capital se declararon 4 edificios en ruina, se denegaron 2 declaraciones de ruina, se declararon 54 ruinas inminentes y había 15 expedientes contradictorios de ruina en tramitación al finalizar el año, acercándonos al presente, entre enero y octubre de 2005 fueron 52 los expedientes contradictorios de ruina y 26 las ruinas inminentes.

No obstante, y pese a las explícitas intenciones del Plan de Acción del PERCU (página 59), las expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, las expropiaciones por incumplimiento de la obligación de edificar y por incumplimiento de las órdenes de ejecución de conservación y rehabilitación aún no han hecho su gran puesta en escena. De modo que continúan los ensayos –esperemos que ahora los previos al estreno— sobre inmuebles destinados a equipamiento como Cabeza 14, Dos Amigos 4, San Carlos 17, Luna 32... (en la estela de la casa de Iván de Vargas, casa de la duquesa de Sueca y Carlos Arniches 3 y 5). Entretanto, la ruina inminente y el desmantelamiento del rascacielos Windsor acaparó durante meses todas las ejecuciones sustitutorias.

3.1.4 Inspección técnica de edificios (ITE)

En marzo de 1999 entró en vigor, como hemos venido repitiendo, la OCRERE, cuyo reformado capítulo IV, título I, artículos del 28 al 35, y disposición adicional segunda, transitorias primera y segunda y derogatoria se ocupan de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), esto es, de la obligación (de comunidades de propietarios, personas físicas o jurídicas, públicas o privadas) de que los edificios con antigüedad superior a los treinta años pasen la citada inspección cada diez años de acuerdo con un calendario iniciado en el año 2000. La ITE debe ser realizada por profesionales titulados competentes en la materia contratados por los propietarios de los inmuebles, lo que llevo a la FRAVM a alegar en su momento contra esta determinación, reclamando que de la inspección se ocupara el propio ayuntamiento (al que corresponde asimismo la vigilancia y el control de los deberes de conservar y rehabilitar)¹⁰.

Si son más de 100.000 los edificios que en la capital deben pasar la ITE en los diez primeros años, el departamento de Control de la ITE estima que eran alrededor de 46.500 los edificios que debían haber realizado la inspección entre 2000 y 2003; de ellos la efectuaron 30.123 inmuebles entre septiembre de 2000 y finales de diciembre de 2003. De las actas de inspección resultan 5.478 edificios en el distrito Centro, 1.647 en

¹⁰ Ninguna Ley regional sostenía entonces la ITE y menos las multas coercitivas que la comisión redactora de la OCRERE se empeñó en incorporar. La indisciplina urbanística respecto de las órdenes de ejecución de obras de conservación y reparación emitidas por la Gerencia de Urbanismo era la tónica en los edificios de propiedad vertical con expediente de edificación deficiente o ruina y, casi una norma, no pagar al ayuntamiento las ejecuciones subsidiarias de obras de conservación o las medidas de seguridad.

Arganzuela, 1.370 en Retiro, 3.195 en Salamanca y 3.225 actas en Chamberí.

Puesto que nos hemos referido (proponiendo incluso la ITEi detectora de infravivienda) y nos referiremos a la ITE en distintas ocasiones en este capítulo, queremos subrayar aquí dos aspectos relacionados con la inspección que nos preocupan y debieran ser motivo de urgente intervención municipal: la revisión de los requisitos y el incremento de las ayudas a las obras derivadas de la ITE –junto con la restitución de las subvenciones a la rehabilitación dispersa de edificios de propiedad horizontal— y las órdenes de ejecución de obras derivadas de la ITE en edificios protegidos/catalogados.

3.1.3.1 Ayudas a las obras derivadas de la ITE y rehabilitación dispersa

Las ayudas a las obras derivadas de la ITE que, desde 2001, concede la EMVS alcanzan –como hemos expresado páginas atrás—: el 15 % del presupuesto protegible en edificios catalogados de niveles 1 (grados singular e integral) y 2 (grado estructural) y el 10 % en el resto de edificios, mientras la subvención adicional del 10% lo es para:

- familias con ingresos familiares ponderados inferiores a 15.025 € o 2,5 millones de pesetas,
- familias numerosas (de cuatro o más miembros), familias con minusválidos o ascendientes mayores de 65 años a su cargo cuando sus ingresos ponderados sean inferiores a 21.035 € o 3,5 millones de pesetas,
- familias con contratos de renta antigua (anteriores a julio de 1964) o posteriores sin cláusula de revisión.

Si el presupuesto protegible por m² de superficie útil no puede exceder el 70 % del precio máximo de venta por m² útil de las viviendas con protección pública, las cuantías máximas por vivienda o local no superan los 3.606 € o 600.000 pts, salvo los titulares que puedan acogerse a la subvención adicional para alcanzar el máximo de 7.212 € o 1.200.000 pts.

El Plan de Acción del PERCU (pág. 48) propone la modificación de las condiciones de ayuda a la ITE y la creación de una subvención especial del 20% del presupuesto protegible para las viviendas que realicen las obras derivadas del acta desfavorable y además se incorporen a la Agencia municipal de Alquiler. Estima la actuación en más 21.000 viviendas en seis años, exactamente 21.676 unidades con la siguiente inversión municipal:

Nº viviendas	Inversión municipal €	Anualidades
1.520 viviendas	1.162.077 €	en 2003
4.450 viviendas	3.758.000 €	en 2004
5.132 viviendas	3.185.000 €	en 2005
4.669 viviendas	2.898.000 €	en 2006
3.705 viviendas	2.300.000 €	en 2007
2.200 viviendas	1.366.000 €	en 2008
21.676 viviendas	14.669.077 €	sexenio

Ahora bien, el incremento hasta el 20% del presupuesto protegible sólo se propone para viviendas que se incorporen a la Agencia municipal de Alquiler, lo que quizás –y ojalá– estimule la reparación de viviendas vacías y su salida al mercado del arrendamiento. Pero, entretanto, las anualidades coinciden con el plan de vivienda regional 2005-2008 que ha eliminado las ayudas a la rehabilitación dispersa de edificios de propiedad horizontal y sólo las mantiene para edificios arrendados. Parece, pues, imprescindible que se convenga con los gobiernos regional y estatal¹¹ ayudas a las obras de rehabilitación dispersa, tanto de edificios de propiedad horizontal como vertical, derivadas de actas desfavorables de la ITE. Para el conjunto de edificios cuyas inspecciones se hacen cada año en la capital, pero muy especialmente para los de la almendra central y el centro histórico¹².

Y pues el Plan de Acción del PERCU de 2004 propone también la revisión de las condiciones de ayuda a las obras derivadas del acta desfavorable de la ITE, vayan por delante unas breves y aún someras reflexiones que consignamos a modo de interrogantes:

- ¿Deben las ayudas a la ITE, máxime las incrementadas, contribuir a consolidar edificios con infravivienda generalizada que no reciben ayudas públicas a la reestructuración/rehabilitación por áreas? (Véase infravivienda en Lavapiés.)
- ¿Deben ser esas ayudas una válvula de escape para la realización de obras de reparación y conservación derivadas de órdenes de ejecución administrativas en edificios con infravivienda generalizada?
- ¿Deben contribuir a sacar al mercado del alquiler infraviviendas o viviendas interiores sin adecuadas condiciones de habitabilidad?

El deber de conservar y rehabilitar corresponde a los propietarios. La ITE y sus obras derivadas son obligatorias, pero acogerse a las ayudas a la rehabilitación dispersa, o a las ayudas a la rehabilitación o reestructuración de edificios por áreas o zonas no lo es, depende de la voluntad de los comuneros o de la propiedad de la finca:

- ¿Deben las ayudas a las obras derivadas del acta desfavorable de la ITE colisionar con las ayudas a la rehabilitación o reestructuración?; colisionar en el sentido de que los comuneros o el casero tenderán, generalmente, a realizar las obras menores pese a que cuenten con menores ayudas (eso muestra la experiencia).
- ¿Deberían dejarse, entonces, las ayudas a las obras derivadas de la ITE para los edificios que estén fuera de áreas o zonas de rehabilitación integrada?,

¹¹ El Plan de vivienda estatal 2005-2008 mantiene las ayudas a la rehabilitación dispersa sin distinguir que el promotor tenga que ser comunero o casero, pero lo coherente será que la Comunidad de Madrid reclame el cupo para destinarlo a la rehabilitación dispersa en arrendamiento.

¹² Nuestra propuesta es la de 2.000 actuaciones en rehabilitación dispersa anuales, como mínimo. En 2001 las calificaciones definitivas adscritas a la rehabilitación dispersa fueron en la región 6.340.

- ¿y percibir únicamente, los edificios incluidos en áreas y zonas, el resto de ayudas para la ejecución de obras de rehabilitación o reestructuración?
- ¿o deberían concederse también ayudas a la ITE en edificios que, dentro de áreas y zonas de rehabilitación, precisen de reparaciones y mejoras decretadas por órdenes de ejecución de obras de conservación?

En todo caso, si el acta de inspección desfavorable puede coadyuvar a que una comunidad de propietarios admita la necesidad de emprender obras, no está claro –si no hay modo de obligarla— que se incline por las ayudas, muy superiores, a la rehabilitación/ reestructuración y consiguientemente por las obras mayores y de mayor exigencia, ¿qué hacer para que así sea en el centro histórico? Seguramente hacer complementarias las ayudas, esto es, que reciba más el edificio que, con acta desfavorable de la ITE, vaya a ser rehabilitado, es decir, que reciba por los dos conceptos: ITE desfavorable (obras menores de reparación y conservación, también estructurales) y obras de rehabilitación o reestructuración y adecuación de habitabilidad.

Para los propietarios verticales –o para inversores en viviendas que no ocupan como residencia principal— las cosas son diferentes (su principio es la mera rentabilidad) y deben serlo igualmente a la hora de obligarles en el cumplimiento del deber de conservar y rehabilitar.

De cualquier modo, en áreas y zonas de rehabilitación –las del casco antiguo y del centro histórico, sobre todo— la propia ITE y sobremanera las ayudas a sus obras derivadas deben subordinarse al objetivo superior de lograr la rehabilitación y remodelación del caserío, por lo que la coordinación a la hora de emitir las distintas órdenes de ejecución es primordial, ya que, pongamos por caso, sobre el mismo edificio degradado de un área de rehabilitación del centro histórico (ARCH) podrían recaer:

- orden de ejecución de obras de reparación (sin ayudas),
- orden de ejecución de obras de rehabilitación (con ayudas estatales, regionales y municipales),
- orden de ejecución de obras derivadas del informe desfavorable de la ITE (con ayudas municipales).

3.1.3.2 Órdenes de ejecución de obras derivadas de la ITE y catalogación.

El artículo 170.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid dice:

Los ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico-artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones.

Los ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico-artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente en esta materia.

Pese a lo cual, como advertíamos páginas atrás, las obras derivadas de la ITE –con ayudas de hasta el 15 % en edificios catalogados, que podrían alcanzar hasta el 20 % de arrendarse las viviendas a través de la Agencia municipal de Alquiler— pueden servir en edificios protegidos con infravivienda para consolidar ésta, contando además con ayudas públicas municipales. (También las órdenes de ejecución de obras de reparación, aunque sin ayudas.)

Si ello es preocupante, aún lo es más otro hecho sobrevenido de la orden del ejecución de obras derivadas de la ITE: la destrucción del patrimonio histórico residencial, pues la orden de ejecución, tomada como si de una licencia se tratase, y sin pasar por la CIPHAN¹³, puede contribuir a que se utilicen materiales no permitidos, se destruyan elementos interiores a conservar y restaurar o se trocean las fincas y viviendas para obtener el máximo número de apartamentos o estudios tamaño infravivienda, pero ahora de lujo.

Las revisiones del catálogo de edificios y de los elementos interiores de restauración obligatoria propuestas por el PERCU –cuyos trabajos se vienen desarrollando desde marzo de 2005— deben considerar seriamente este expolio y no “flexibilizar”, por no decir eximir, hasta tal punto el preceptivo dictamen de la CIPHAN que la salvaguarda del patrimonio histórico se haga imposible. Decimos aquí patrimonio histórico –sin reducirlo al patrimonio histórico residencial como más arriba— porque la última modificación de la OCRERE, aprobada definitivamente en diciembre de 2003, extiende la obligatoriedad de pasar la ITE a todos los edificios y construcciones de Madrid, sin contemplar, como anteriormente, ninguna causa de exención.

Se debe considerar, además –respecto del deber de conservar y rehabilitar—, que en los bienes inmuebles a los que el planeamiento urbanístico (el catálogo) sujete a un régimen de protección exigente de su preservación, el deber de rehabilitar excluye la declaración de ruina y, consecuentemente, la demolición o sustitución del edificio existente.

¹³ CIPHAN: Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural, que se reúne conjuntamente con la Comisión local de Patrimonio de la Comunidad de Madrid para examinar todos los expedientes. El nuevo reglamento de la CIPHAN ya ha sido sometido a información pública y está pendiente de aprobación.

3.2 Registro de bienes inmuebles sujetos a los derechos de tanteo y retracto

Hemos dicho, al reseñar los hitos de la pelea vecinal contra las declaraciones de fincas en ruina –cuya palestra abarcaba el ámbito del BIC Villa de Madrid— que en febrero de 1996 celebramos como un verdadero triunfo el “Establecimiento de los derechos de tanteo y retracto, a favor del ayuntamiento, en las transmisiones onerosas de edificios ruinosos”. El informe de 12 de febrero de la Secretaría General, sostén del establecimiento de tales derechos, sería aprobado inicialmente por el Pleno de 23 de febrero, de acuerdo con la siguiente justificación:

[...] Ciertamente, la experiencia demuestra que los edificios en ruina constituyen un problema urbanístico para los ayuntamientos que, en ocasiones se alarga durante años y que todavía no ha encontrado soluciones totalmente satisfactorias en la legislación. La existencia, en la mayoría de los casos, de residentes afectados, muchos de ellos de edades avanzadas dada la antigüedad de los edificios y con dificultades económicas, convierte el problema urbanístico en problema social que desemboca, en no pocas ocasiones, en protestas o reivindicaciones vecinales.

Lo cierto es que, en gran número de casos, por no decir en todo, cuando por el peligro que la ruina supone no hay más remedio que proceder al desalojo de los residentes, los realojamientos han de ser resueltos por el propio ayuntamiento, lo cual exigirá una intervención más intensa de la administración municipal en el inmueble, una vez vacío.

No es menos cierto que un cambio de propiedad, una vez indicado el proceso de declaración de ruina de un edificio, puede suponer la introducción de factores contrarios a las previsiones urbanísticas que, con toda seguridad, se cumplirían con más exactitud si la nueva situación pudiera ser controlada y dirigida por la propia administración municipal.

Todas estas razones abonan la necesidad de establecer los derechos de tanteo y retracto teniendo en cuenta los objetivos que pueden obtenerse. Una razón más, y quizá la de más relieve, sería la de conectar la realidad de los edificios ruinosos con las importantes tareas de rehabilitación urbana que con participación concertada han iniciado todas las administraciones en determinados ámbitos de la ciudad. La introducción de los derechos de tanteo y retracto permitirían conseguir más fácilmente esta finalidad rehabilitadora y sobre todo asegurar la efectividad y rentabilidad del esfuerzo público.

Expuesta la necesidad de la sujeción y los objetivos a conseguir no parece que sea necesario justificar más ampliamente el ámbito de aplicación, teniendo en cuenta, que los inmuebles sujetos, no los son por su localización territorial sino por su específica situación urbanística.

La relación de bienes afectados y propietarios –que reproducimos íntegra, como cuadro 1, al final de este epígrafe— contenía buena parte de los edificios ruinosos sobre los que trabajaban las asociaciones de vecinos y, en cierto modo, resarcía de los nulos resultados de la comisión municipal de investigación puesta en marcha a raíz de las ruinas inminentes de agosto de 1989. Los fundamentos de derecho eran el artículo 292.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RD Legislativo 1/1992) y el artículo 104 de la Ley 9/1995 de MPTSU de la Comunidad de Madrid.

El Pleno de 23 de febrero acordaría, simultáneamente, la creación del REGISTRO DE BIENES INMUEBLES SUJETOS A LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO, cuyas normas de organización y funcionamiento las aprobaría el Pleno de 26

de julio de 1996; Pleno que introduce, respecto de los acuerdos iniciales de febrero, una muy importante salvedad y cautela que acabaría convirtiendo el registro en casi inoperante para el objetivo de hacerse la EMV, y entonces también la Gerencia de Urbanismo, con fincas ruinosas para destinarlas a realojos, equipamientos y erradicación de infravivienda.

Arrepentida de su anterior audacia (léanse los acuerdos primero, segundo y tercero del informe de febrero, que reproducimos abajo), la sesión plenaria de 16 de julio de 2006 añade un acuerdo cuarto a los tres iniciales a modo de "donde digo digo no digo digo, sino que digo Diego":

Primero. Aprobar definitivamente el establecimiento a favor del ayuntamiento del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto respecto de las transmisiones onerosas de las edificaciones sujetas a procesos de declaración de ruina, de conformidad y en los términos señalados en el art. 104 de la Ley 9/1995 de MPTSU y el art. 292 del TRLS aprobado por RD Legislativo 1/1992.

Segundo. El ámbito para el ejercicio de estos derechos será el delimitado como conjunto histórico de la villa de Madrid por Decreto 41/1995, de 27 de abril, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, si bien referido únicamente a las edificaciones antes indicadas, que se recogen en la relación de fincas y planos que figuran en el expediente.

Tercero. Aparte de los edificios contenidos en dicha relación, quedarán igualmente sujetos aquellos para los que dentro del mismo ámbito o en ámbitos para los que se aprueben actuaciones de rehabilitación, en lo sucesivo, se solicite la declaración de ruina, previo cumplimiento de la notificación personal y la información pública exigidas por la normativa de aplicación.

Cuarto. Se procederá a la exclusión automática del registro de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto de las fincas que lleguen a demolerse o rehabilitarse y de aquellas otras que no lleguen a declararse en ruina, por desaparecer el supuesto de hecho determinante de su inclusión.

La exclusión automática determinada por el acuerdo plenario cuarto, más la cancelación del asiento registral transcurridos seis años que ordenaba el artículo 104.2 de la Ley 9/1995 de MPTSU, más la proverbial desidia municipal que "olvidó" continuar registrando los nuevos expedientes de ruina (como le obligaba el acuerdo plenario tercero) dieron como resultado que:

- En 2003 –por no retrotraernos a anteriores mandatos– se produjera la baja registral de 22 fincas, objeto de rehabilitación o **sustitución**, considerándose de este modo cerrado el proceso de declaración de ruina que determinó su inclusión en el registro.

Entre las bajas destacamos, a título ilustrativo:

Centro **San Marcos 18**, catalogación Parcial nivel 3, edificio sobre el que se instó la apertura de expediente expropiatorio en la comisión asesora de 18.12.1997 y cuya ruina se declaró por acto presunto en la comisión asesora de 25.02.1998 aunque manteniendo la incoación de expediente expropiatorio.

San Isidro Labrador 20, catalogación ambiental, inmueble sobre el que se insta apertura de expediente expropiatorio en la comisión asesora de 18.12.1997. Declarada en ruina en la comisión asesora de 25.09.1998, se mantiene la incoación del expediente de expropiación.

Dr. Letamendi 1 (casa de Iván de Vargas), objeto, no como la finca anterior, de convenio expropiatorio.

San Bartolomé 15, Cádiz 4, Madera 44, las tres con convenio de Ruina y Realajo.

Carmen 19 y Moratín 3, en ambas, denegación de la declaración de ruina en la comisión asesora de 26.02.1997.

San Carlos 17, denegada ruina en la comisión asesora de expedientes contradictorios de ruina de 18.12.1997.

Arganzuela **Delicias 42** (convenio de Ruina y Realajo, realajo por la EMV de 10 familias de inquilinos, propiedad NAVASA S.A., propietaria, a su vez, de Áncora 37, que motivó otro convenio de Ruina).

Embajadores 80 (convenio de Ruina y Realajo, una familia realojada por la EMV, propietario COPTAIP S.A.).

Ambos inmuebles, con Delicias 30 y 32 (convenio de Ruina) y Rafael de Riego 50, veteranas fincas de la comisión de ruinas de la A.V. La Unidad de Arganzuela.

Como se puede advertir, la inhibición municipal en lo relativo a la expropiación por incumplimiento del deber de conservar y rehabilitar (pese a hacerse cargo la EMV de los realojos de inquilinos, aun con los raquíticos resarcimientos de los convenios de ruina: dos millones o dos millones y medio por familia), su negligencia a la hora de ejecutar las expropiaciones ordenadas por la Gerencia de Urbanismo o incoadas, su proverbial permisividad en la demolición y sustitución, su absoluta falta de diligencia en el cobro de las ejecuciones sustitutorias o para iniciar procedimientos de embargo y/o de dominio... acabó permitiendo a los especuladores y caseros salirse, en la mayoría de las ocasiones, con la suya: librarse de inquilinos, demoler, sustituir...

El casi extinto registro municipal, en el que tantas esperanzas ciframos, había adelgazado a finales de 2003 desde el centenar y medio de edificios iniciales hasta una treintena, menos aun, pues a bastantes de ellos les espera también la exclusión automática.

Registro de bienes inmuebles sujetos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a 31 de diciembre de 2003		
C/ Abades, 3	C/ Echegaray, 5	C/ Olmo, 21
C/ Almendro, 5	C/ Huerta del Bayo, 11	C/ Oso, 5
C/ Amparo, 62	Pº Imperial, 45 y 47	C/ Palafox, 7
C/ Amparo, 8	C/ Jesús del Valle, 17	C/ Palma, 5
C/ Antonio Grillo, 8	C/ Jesús, 12	C/ Palma, 7
C/ Caridad, 14	C/ Lavapiés, 19	C/ Rafael de Riego, 26
C/ Caridad, 38	C/ Marqués de Toca, 10	C/ San Simón, 5
Pza. Comendadoras, 2	C/ Martín de Vargas, 30	C/ Sombrerete, 3
C/ Don Pedro, 19	C/ Mediodía Chica, 5	C/ Tarragona, 5
C/ Don Ramón de la Cruz, 6	C/ Mira el Río Alta, 5	Travesía Trujillos, 3

Fuente: Memoria de gestión 2003 de la Gerencia de Urbanismo

A Marques de Toca 10 le fue denegada la ruina en la comisión de 2.12.1998; Abades 3, Huerta del Bayo 11 y Mediodía Chica 5 (esta última finca con convenio de ruina) deberían tener incoado expediente expropiatorio, lo mismo que los inmuebles de Palma 7 (cuyo realojo ejecutó la EMV sin acuerdo alguno), Jesús 12, Amparo 8 y San Simón 5 (convenio también)... Amparo 62 (edificio al que le fue denegada la ruina) fue adquirido por la EMV en 1999, Olmo 21 (también con expediente expropiatorio) fue adquirido también por la EMV en 2000. En Sombrerete 3, que será desalojada el 14 de diciembre por orden judicial, aun sin acuerdo se hará cargo de los inquilinos la EMV. Y así sucesivamente.

A pesar de todo, y no obstante la gran oportunidad perdida, no se debe entender lo dicho y reproducido en este apartado acerca del registro de bienes inmuebles sujetos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto como un epitafio, muy al contrario, pues lejos de rendirnos nos ratificamos en su necesidad, oportunidad y absoluta justificación. Reclamamos el ejercicio municipal de los derechos de tanteo y retracto pero ampliado a todos los expedientes de ruina y edificación deficiente, a los edificios y solares incluidos en las áreas de rehabilitación del casco antiguo y a cuantas transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones se produzcan en el ámbito de la futura área de rehabilitación concertada del centro histórico (ámbito del APE 00.01 y del PERCU).

3.3 Registro municipal de solares

Apunta un tanto subrepticamente el Plan de Acción del PERCU (pág. 59) que "se prevé la posibilidad de delimitar áreas que incluyan solares y parcelas concretos y que estén vacantes por haberse incumplido en ellos el deber de edificar en plazo" para aplicarles bien el sistema de ejecución mediante sustitución del propietario, bien la expropiación (actuaciones aisladas en suelo urbano) por incumplimiento de la función social de la propiedad.

A este propósito conviene recordar también que la declaración de ruina debe producir la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar y que transcurridos dos años desde la resolución declarativa de la ruina rigen para ese edificio (jurídicamente solar) los regímenes de edificación o venta forzosa. En una palabra, como se expresaba en el informe de la Secretaría General de 26 de marzo de 1998:

- Ruinas declaradas: inclusión de oficio en el Registro de Solares de la finca declarada en ruina, plazo de dos años para que esté en situación de venta forzosa y, a partir de ese momento, expropiación de oficio por el ayuntamiento.

O como demandábamos nosotros en enero de 2000:

- Se debe solicitar del Registro municipal de Solares listado de fincas declaradas en ruina e inscritas dos o más años atrás, cruzarlas con las licencias de demolición y de nueva planta para comprobar si es factible aplicar la situación de venta forzosa/expropiación de oficio.

3.4 Expedientes de domino

Del mismo modo que se ha de hurgar en el departamento de Control de la Edificación en busca de expedientes de edificación deficiente, de expedientes contradictorios de ruina, de dictámenes y decretos denegatorios de ruina, de decretos declaratorios de ruina inminente, de órdenes de ejecución reiteradamente incumplidas... para probar el incumplimiento del deber de conservar y rehabilitar que habilita la expropiación-sanción; del mismo modo que se ha de hurgar en el Registro municipal de Solares en relación con las fincas declaradas en ruina para ver, si, transcurrido el plazo de los dos años, procede la expropiación por incumplimiento de la obligación de edificar o la venta forzosa; se deben desempolvar cuantos expedientes de dominio se hayan instado, incoados o no, desde hace más de una década.

Valgan los ejemplos de Huerta del Bayo 11, Abades 3 (en ruina inminente desde hace años, con sucesivos desalojos por actuaciones de emergencia, y utilizada, en la actualidad, por personas "sin techo" para cobijarse). O valga el aún más chocante de Amparo 38, edificio adquirido por la EMVS (231.238,13 €) pero sin escriturar por seguir pendiente de resolución el expediente de dominio.

3.5 Patrimonio histórico: catalogación y descatalogación

El catálogo de edificios –y de elementos protegidos— del Plan General vigente, como ya le ocurriera al catálogo del conjunto de la Villa de Madrid del Plan General de 1985, viene siendo sometido a una poda sistemática de derecho (continuas descatalogaciones o reducciones de nivel y grado) y/o de hecho (órdenes de ejecución de obras derivadas de inspecciones técnicas desfavorables que dañan o trocean edificios protegidos, ruinas inminentes, inobservancia del deber de rehabilitar...) que han conseguido anular, como mandan las Normas Urbanísticas, su revisión cuatrienal de oficio y la de los criterios de catalogación que deben justificarla.

El Plan de Acción del PERCU se detiene en la propuesta de modificación del catálogo de edificios y en cuanto tiene que ver con él: el reglamento de la CIPHAN, la simplificación de las licencias urbanísticas también para edificios protegidos, la revisión de elementos interiores de restauración obligatoria (aparte de otros catálogos: parques y jardines y establecimientos comerciales) y la intensificación del número de viviendas en edificios catalogados.

Los criterios de catalogación ya de por sí flexibles del Plan General de 1997 se flexibilizarán aún más buscando, entre otros objetivos, la sustitución del caserío de “escaso valor”, la elevación de alturas (principalmente en los distritos de Salamanca y Chamberí) y la intensificación del número de viviendas: a) cuando en un edificio se eliminen tantas infraviviendas como nuevas unidades se creen; éstas con superficie mínima de 50 m²; b) permitiendo en los edificios de protección integral intensificaciones de uso con superficies mínimas de 90 m², en los de protección estructural intensificaciones de uso con superficies mínimas de 70 m² y para el resto de edificios intensificaciones con superficies mínimas de 60 m². A efectos de la intensificación del uso residencial en edificios catalogados se creará, dice el PERCU, la Agencia de Rehabilitación de carácter mixto: público-privado, entre cuyas atribuciones se menciona “la modificación del grado de catalogación” y “la regulación pormenorizada de usos” (potestades públicas y municipales ambas).

El cuadro adjunto da una ligera idea del potencial mercado de la elevación de alturas y de la intensificación del uso residencial, por el que también apuesta el nefasto anteproyecto de Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 19 de octubre de 2005 cuando, ya desde la propia exposición de motivos, asegura textualmente: “La existencia de ciudades en la Comunidad de Madrid que han agotado el suelo susceptible de ser urbanizado ha exigido la creación de áreas urbanas a rehabilitar [...] permitiendo intervenir al urbanizador rehabilitador empresario a través del sistema de actuación por concurso”¹⁴.

¹⁴ “Esto es –decimos en las alegaciones al mentado anteproyecto—, acabado el negocio del suelo urbanizable por agotamiento de existencias, se abre el negocio de la rehabilitación, por una o varias manzanas, gestionada por urbanizadores o empresarios privados. Donde antes la inversión pública en rehabilitación o reestructuración de edificios y en erradicación de infravivienda formaba parte de las políticas sociales de alojamiento, bienestar y cohesión, ahora pasará a formar parte de las cuentas de resultados de los empresarios “rehabilitadores” (tan “inéditos” desde que han sido invitados a actuar por manzanas, que ya lo han sido, como la aplicación de los instrumentos de planeamiento antiespeculativos por la vigente y anteriores leyes del suelo). Por supuesto, será la

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE HASTA 4 PLANTAS Y HASTA 9 VIVIENDAS POR EDIFICIO

	Total edificios	Edif. de una planta	Dos plantas	Tres plantas	Cuatro plantas	Edif. de una viv.	Dos viv.	Tres viv.	Cuatro viv.	De cinco a nueve viviendas
01. CENTRO	6.586	595	119	233	746	602	110	126	239	1.662
02. ARGANZUELA	2.900	183	108	98	172	219	71	43	45	119
03. RETIRO	2.850	166	223	67	79	347	56	20	20	137
04. SALAMANCA	4.891	780	444	238	308	1.035	183	99	100	542
05.1 El Viso	-	-	-	-	-	911	73	35	28	109
07. CHAMBERÍ	3.740	375	62	95	139	387	44	28	30	326
09.2 Argüelles	-	-	-	-	-	55	13	2	5	83
TOTALES	20.967	2.099	956	731	1.444	3.556	550	353	467	2.978

Fuente: INE, censos de población y vivienda 2001

La “flexibilización” de usos, la “flexibilización” de criterios, la sustitución de los usos pobres (caserío de “escaso valor”, que tal vez merezca ese calificativo al empresario o inversor por albergar inquilinos de renta antigua o por ocultar procesos de obsolescencia)... siempre causa nuestro recelo. Si además comprobamos que de los estudios técnicos sobre elementos interiores de restauración obligatoria realizados en 350 edificios resulta una propuesta de descatalogación de 274, el recelo se transforma en alarma, contenida por el momento pues no disponemos de información fidedigna. Esperemos que la tónica de la revisión de los criterios de [des]catalogación de edificios no sea esa, salvo para eliminar infravivienda.

Nos apresuramos a recalcar el peligro –como reconoce el propio el Plan de Acción del PERCU— de densificar excesivamente el centro, y colmatarlo aún más, así como el de consentir el expolio del patrimonio histórico residencial. Si el PERCU se inclina (pág. 58) por “no incrementar globalmente el número de viviendas existentes en el centro urbano”, nosotros apostamos por disminuirlas, simultáneamente a ocupar las vacías y restituir el uso residencial a determinados edificios de oficinas.

Y en lo relativo a los incrementos de edificabilidad, tan caros a la actual reforma de la Ley del Suelo regional, deben tener el exclusivo fin de: a) aumentar la superficie de las viviendas mínimas existentes, b) obtener viviendas protegidas, viviendas destinadas a los programas públicos de realojo o dotaciones públicas.

carga de realojos provisionales y definitivos de cada manzana, junto a su coeficiente de edificabilidad, la que haga desistir o no a estos “mecenas”, de modo que, por ejemplo, las manzanas del centro histórico de la capital, con edificios de infravivienda generalizada, tenderán a quedarse como están cuando la intervención no sea estrictamente pública. Ahora bien, siempre podrán interesarse los “rehabilitadores” por edificios de manzanas que no tengan agotada su edificabilidad o que, aun teniéndola, se les permita incrementarla hasta la altura de cornisa de los edificios más elevados de la zona, contribuyendo de ese modo no a “esponjar” sino a colmatar todavía más los centros urbanos, y ello sin cesiones obligatorias –ni transferencias de aprovechamiento— para espacios libres y equipamientos por actuar en suelo urbano consolidado.”

3.6 Áreas y zonas de rehabilitación

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*, de 24 de mayo de 2004, propician la declaración de las seis primeras áreas de rehabilitación preferente (ARP) en el casco antiguo: Malasaña-Fuencarral, calle y plaza Mayor, plazas de La Paja, Los Carros, Alamillo y Cruz Verde; áreas que la federación vecinal y sus asociaciones del centro urbano califican cabalmente, al inicio, de simples programas de adecuación arquitectónica de otras tantas plazas –posteriormente se les daría contenido con la intervención sobre el caserío y se ampliaría su delimitación—.

La reacción de la FRAVM y del movimiento vecinal del casco antiguo se traducirá en 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 del centro histórico. Y es que, simultaneando la defensa y el asesoramiento a los vecinos y vecinas afectados por declaraciones de ruina, la FRAVM y la Asociación de Vecinos La Corrala venían reclamado 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 limitaran y frenaran la degradación urbana y recuperaran 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, impulsaban y defendían muy activamente la delimitación del área de rehabilitación preferente de Lavapiés y la delimitación de las áreas de rehabilitación integrada adscritas al proceso de revisión (1992-1996) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Los dos planes de vivienda estatal 1992-1995 y 1996-1999 y el plan de vivienda regional 1997-2000 hicieron posible la delimitación y declaración de las áreas y zonas de rehabilitación preferente del cuadro adjunto, que totalizan 17.767 actuaciones en rehabilitación privada de edificios y adecuación de habitabilidad de viviendas en el distrito Centro, a las que es preciso sumar las 801 actuaciones de Arganzuela (ZRI P. Arganzuela 1ª con 425 actuaciones y ZRI Comandante Benítez con 376 actuaciones).

ARP y ZRI declaradas entre 1994 y 2000 en el distrito Centro

Ámbito	Plan de vivienda	Nº de actuaciones (viviendas)
ARP Casco histórico de Madrid	Plan de vivienda estatal 1992-1995	5.488
ARP de Fuencarral	Plan estatal 92-95	770
APR Mayor	Plan estatal 92-95	699
ARP Casco histórico II de Madrid	Plan de vivienda estatal 1996-1999	3.153
ARP Fuencarral II	ídem	600
ARP Mayor II	ídem	500
ZRI Pza Vázquez de Mella	Plan de vivienda regional 1997-2000	211
ZRI Entorno plaza Vázquez de Mella	ídem	1.044
ZRI calle Montera	Ídem	1.248
ZRI calle Imperial	Ídem	54
ARP Sector 1 de Lavapiés	Plan estatal (1997)	4.000
Total		17.767

En el área de rehabilitación de Lavapiés, la apertura el primero de julio de 1997 de la oficina vecinal de información –de la FRAVM y la AV La Corrala– fue prácticamente simultánea a la suscripción del convenio entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid para la rehabilitación del sector 1 (el 16 de julio) y se anticipó ocho meses a la apertura de la oficina de la Entidad Gestora.

El número de actuaciones subvencionadas hasta finales de 2002 fue de 4.318 (3.461 en el periodo 1998-2001 y 857 en 2002), superando las inicialmente previstas. En 2002 obtuvieron calificación provisional un total de 45 edificios y 109 adecuaciones de habitabilidad, que se venían a sumar a los 205 edificios y 471 adecuaciones de habitabilidad calificados desde el inicio de la rehabilitación del sector 1. Se había ejecutado para entonces un 75,53 % de la inversión pública destinada a vivienda y el presupuesto protegible de las obras calificadas ascendía a 13,24 millones de € con una subvención de 4,6 millones de €, incluida la aportación municipal a los programas de adecuación arquitectónica y gastos de gestión. En diciembre de 2003 concluiría el convenio del Área de Rehabilitación Preferente del sector 1 de Lavapiés.

Por lo que se refiere a los equipamientos, tras el Casino de la Reina (parque, centro comunitario...) había concluido en 2002 la rehabilitación del mercado de San Fernando; se encontraban en ejecución el teatro Olimpia, el circo estable (objeto de movilizaciones de los inmuebles colindantes), la biblioteca y el centro asociado a la UNED de las ruinas de las escuelas pías de San Fernando, y en reconstrucción la casa de baños de la glorieta de Embajadores... seguían pendientes (como hoy) el museo de artes y tradiciones populares de Carlos Arniches 3 y 5 y el aparcamiento subterráneo y la remodelación del parque de Cabestreros (modificación puntual del Plan General en mayo de 2004).

Un muy sobresaliente factor del trabajo desarrollado, desde marzo de 1998, en Lavapiés lo constituye “el factor humano”, es decir, la propia composición y adscripción de la oficina de información y tramitación de los expedientes y ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas: la oficina de la Entidad Gestora. Para la FRAVM y la Asociación de Vecinos La Corrala siempre estuvo claro que las actuaciones sobre el caserío debían adscribirse a la Empresa Municipal de la Vivienda y, más en concreto, a sus departamentos de Rehabilitación (que cuenta con personas fuertemente implicadas en programas de rehabilitación desde la constitución misma de la EMV) y de Servicios Sociales (en lo referido a realojos, adquisición de edificios y eliminación de la infravivienda, personas igualmente motivadas y alta y saludablemente eficaces). Desde el principio no admitimos ninguna otra posibilidad, amenazando incluso de “insurrección” en el barrio si la EMV no dirigía la rehabilitación del caserío y rechazando de plano cualquiera otra composición de la citada oficina. Sus trabajadoras y trabajadores han dado desde entonces probadas garantías de su eficacia en la tramitación y resolución de expedientes de edificios, viviendas y programas de adecuación, aparte de continuas muestras de trato exquisito con el vecindario, de comprensión, paciencia y flexibilidad en cuanto se refiere a la presentación por las vecinas y vecinos de la documentación requerida y en lo relativo a la concesión de ayudas.

El 31 de octubre de 2003 se suscribió el nuevo convenio para la ampliación del Área de Rehabilitación Integrada (ARI) de Lavapiés, segunda fase 2003-2006, entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid y el 17 de diciembre de 2003 entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad de Madrid.

Superficie: 70,82 ha (incluye la primera fase 1997-2003 o sector I)
 Nº total de habitantes: 57.825 (fases 1ª y 2ª)
 Nº total de viviendas : 22.278 (de las cuales 11.878 son de la fase 1ª).
 Nº total de edificios: 1.352, de ellos 1.274 residenciales (fases 1ª y 2ª)
 Número de actuaciones en la segunda fase 2003-2006: 3.500

ARI Lavapiés, segunda fase 2003-2006. Actuaciones e inversión prevista

Número de actuaciones	Vivienda	Urbanización	Total
3.500	63.106.270 €	14.000.000 €	77.106.270 €

ARI Lavapiés, segunda fase 2003-2006. Inversión prevista por parte de las administraciones

Ministerio de Fomento	Comunidad de Madrid	Ayuntamiento	Propietarios privados	Total
17.500.000 €	15.421.245 €	7.700.000 €	36.485.025 €	77.106.270 €

Subvenciones y cuantías máximas

Ministerio de Fomento	Comunidad de Madrid	Total de las ayudas	Ayuntamiento	Erradicación de la infravivienda
Hasta el 40% del presupuesto subvencionable de la rehabilitación sin que pueda exceder de 4.000 € por actuación	Hasta el 20% del presupuesto subvencionable de la rehabilitación sin que pueda exceder de 3.606,07 € por actuación	Hasta el 60% de la inversión, con un tope máximo de ayuda de 7.606,07 € (1.265.544 pts)	Bonificación del 70 % del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), esto es: cuota del 1,2 % del presupuesto en lugar del 4 % (licencia municipal).	Fondos especiales municipales, aparte de las ayudas del Convenio.

3.6.1 Áreas de rehabilitación integrada en ejecución en el casco antiguo

El área de rehabilitación de Lavapiés significó para nosotros una consecución de envergadura, estratégica: por fin, creíamos, se iban a combatir por todos los medios el chabolismo vertical y la obsolescencia, consiguiendo, asimismo, el ansiado equipamiento; y además la implicación y complicidad en la tarea de revitalización de todo un barrio nos permitía a las asociaciones de vecinos pasar de la confrontación finca por finca a la participación y colaboración franca y activa. Aun así, quedaba pendiente la declaración del resto de áreas de rehabilitación integrada que el Plan General de 1997 excluyera de su Programa de Actuación. Después de Lavapiés, vendría Huertas- Las Letras

Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) en ejecución

Ámbito	ha	Población	Fechas declaración de convenios	Nº viviendas	Actuaciones rehabilitación [nº viviendas]	Inversión ministerio (euros)	Inversión Comunidad Madrid (euros)	Inversión Ayuntamiento (euros)	Inversión total (euros)
ARI LAVAPIÉS 2º FASE	70,82	57.825	Convenios 31.10.2003 17.12.2003	22.784 [1.352]	4000 (1ª fase) 3.500 (2ª fase)	17.500.000 (2ª fase)	15.421.245 (2ª fase)	7.700.000 (2ª fase)	77.106.270 (2ª fase)

				edificios, de ellos 1.274 residenciales]	[La 3ª fase incluirá 1.700 viv]				
ARI HUERTAS-LAS LETRAS 1ª FASE	29,3		Convenio: 8.11.2002	4.949	700 [La 2ª fase incluirá 3.500 viv.]	3.500.000	3.084.249	2.393.437	15.451.304 (1ª fase)
TOTAL					8.200 viviendas				

El Plan de Acción del PERCU propondría, por fin, delimitar en el casco antiguo, aproximadamente y con los debidos ajustes, el resto de las áreas concebidas desde el planeamiento general. Así, 5.347 viviendas están incluidas en áreas de rehabilitación en el centro histórico que aún no había declarado la Comunidad de Madrid a principios de diciembre de 2005 y cuya financiación se adscribe a los planes de vivienda tanto regional como estatal 2005-2008.

Áreas de Rehabilitación adscritas a los planes de vivienda regional y estatal 2005-2008

Ámbito	ha	Población	Nº viviendas	Actuaciones rehabilitación (nº viviendas)
ARI HUERTAS-LAS LETRAS, 2ª FASE	4,88	1.600 habitantes	3.500	450
ARI JACINTO BENAVENTE	21,4	7.900 hab.	4.535	600
ARI EJE HORTALEZA	25,43	11.340 hab.		850
ARI PEZ-LUNA		5.907 hab.	3.164	1.197
ARI LAVAPIÉS 3ª FASE	70,82		22.278	1.700
ARI RECINTO SIGLO XII	14,30	7.080	2.671	550
TOTAL				5.347

A petición del departamento de proyectos de innovación residencial de la EMVS, la FRAVM se ha adherido con la empresa municipal al proyecto europeo CONCERTO para la obtención de fondos de la Comunidad Europea destinados ayudas a la sostenibilidad y a la aplicación de energías renovables en las áreas de rehabilitación Huertas-Las Letras y Pez-Luna. En la primera fase del ARI del barrio de Las Letras, el ayuntamiento ya concedió ayudas para el aislamiento acústico del caserío.

3.6.2 Delimitación y declaración de nuevas áreas de rehabilitación en el centro histórico

Como ya dijimos al ocuparnos del estado de la edificación residencial, en el centro histórico cerca del 16% de sus edificios se encuentran en estado ruinoso (332), malo (992) o deficiente (2.167), el equivalente a alrededor de 35.000 viviendas familiares, mientras en el ámbito del APE 00.01 son 3.095 edificios, el 17,5% del total, los que presentaban en 2001 (Censos de población y vivienda) un estado ruinoso, malo o deficiente.

Por ello, si a los planes de vivienda estatal y regional vigentes hasta 2008 ya se han adscrito 5.347 nuevas viviendas a rehabilitar en áreas del centro histórico (ARCH), faltarían por adscribir las áreas de Santo Domingo y Conde Duque, hasta superar en las ARCH ya propuestas por el ayuntamiento más estas últimas las 13.000 actuaciones en vivienda.

Las siguientes prioridades –seguramente a financiar por próximos planes de vivienda estatal y regional— corresponderían a las zonas de la calle Toledo, Eloy Gonzalo y Salesas, y simultáneamente o a continuación a otros ámbitos del centro histórico como Arganzuela, Argüelles, Ríos Rosas...

3.7 Área de rehabilitación concertada del centro histórico

Como repetiremos a lo largo de todo el documento, la figura clave para abordar y desarrollar el planeamiento estratégico del centro, pues se basa en la concertación y actuación mancomunada entre las administraciones a las que otorga facultades especiales en materia de ocupación a efectos de expropiación forzosa, tanteo y retracto, etc., es la declaración, en el ámbito del APE 00.01, del área de rehabilitación concertada (ARC) del centro histórico. El ARC de todo el centro histórico –políticamente parece lo menos difícil— que permita delimitar y declarar las pertinentes unidades de ejecución otorgando siempre prioridad a los ámbitos altamente deteriorados que exijan una urgente actuación de remodelación y de obtención de redes locales (dotaciones y equipamientos).

Hablamos del contenido y alcance de los artículos 131 a 134 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ÁREAS DE REHABILITACIÓN CONCERTADA

CONCEPTO

1. El planeamiento urbanístico podrá delimitar, en suelo urbano, áreas de rehabilitación concertada, para la ejecución por varias Administraciones públicas de Programas de Rehabilitación Concertada de organización conjunta de acciones de reforma, renovación o revitalización social y económica que complementen la gestión urbanística con actuaciones públicas de vivienda y cualesquiera otras sectoriales en:

a) Conjuntos o zonas de interés histórico con graves deficiencias urbanas y ambientales, significativo deterioro o decadencia funcional de sus infraestructuras, equipamientos o servicios de cualquier clase o de la edificación.

b) Ámbitos urbanos que presenten disfunciones o carencias de especial gravedad.

2. Cuando el planeamiento urbanístico en vigor no contenga las previsiones necesarias, los Programas de Rehabilitación Concertada exigirán la formulación y aprobación de un Plan Especial por el Municipio correspondiente. En todo caso requerirán un Estudio de Rehabilitación Integrada, aprobado en la forma que reglamentariamente se determine, que complemente y especifique la información, el análisis y las soluciones del planeamiento urbanístico en todo lo referente a la programación temporal de las actuaciones públicas y el fomento y la colaboración de la iniciativa privada.

GESTIÓN

Los Programas de Rehabilitación Concertada se formalizarán y regularán en la forma establecida por la legislación sobre Rehabilitación de Espacios Urbanos.

EFFECTOS DE LA DELIMITACIÓN

La delimitación de áreas de rehabilitación concertada producirá los siguientes efectos:

a) La constitución del Municipio o municipios interesados en la obligación legal de adoptar todas las medidas precisas, incluidas las patrimoniales y presupuestarias, para la organización consorcial con la Administración de la Comunidad de Madrid y, en su caso, la Administración General del Estado, de la gestión del área de que se trate, cuando así se prevea expresamente en el planeamiento urbanístico correspondiente.

b) La obligación de la Administración de la Comunidad de Madrid y el o los municipios, en todo caso, de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación de tasas o precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados al consorcio o estén adscritos o sean administrados por él, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por el mismo construidos.

d) El sometimiento de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor de la organización consorcial a los derechos de tanteo y retracto regulados en la presente Ley por el plazo máximo de seis años.

e) La declaración de la urgencia en la ocupación a efectos de la expropiación forzosa.

FORMAS DE ACTUACIÓN

La actividad de ejecución que sea en cada caso precisa en las áreas de rehabilitación concertada se desarrollará, según proceda, mediante:

a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución y con aplicación en ellas de los sistemas de ejecución previstos en la presente Ley.

b) La realización de obras públicas ordinarias, incluso concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios urbanísticos.

Cuadro 1

ESTABLECIMIENTO DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO, A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO, EN LAS TRANSMISIONES ONEROSAS DE EDIFICIOS RUINOSOS (Secretaría General, 12 de febrero de 1996, con la conformidad del Gerente Municipal de Urbanismo). Aprobado inicialmente por el Pleno de 23 de febrero de 1996.

Relación de bienes afectados y propietarios

Dirección	Comunidad de propietarios	Otros propietarios
Abades, 3	Proindiviso: 96 partes de las que 54 son desconocidas	EMV
Alcalá, 30 y 32	X	
Amparo, 14	X	
Amparo, 62	X	
Amparo, 8	X	
Augusto Figueroa, 29	X	
Bola, 2	X	
Bordadores, 9	X	
Carrera de San Jerónimo, 34	X	
Cádiz, 4	X	
Campoamor, 14 y 16	X	
Carmen, 19	X	
Concepción Jerónima, 18	X	
Corredera alta de San Pablo, 11	X	
Delicias, 42	X	
Diego de León, 13		Fundación benéfico-docente La Soledad y San Miguel
Doctor Letamendi, 1	X	
Don Pedro, 19	X	
Don Ramón de la Cruz, 6	X	
Dos amigos, 8	X	
Echegaray, 16	X	
Fuencarral, 116	X	
Fuencarral, 86	X	
Genil, 3	X	
Génova, 12	X	
Hernán Cortés, 18	X	
Hernán Cortés, 5	X	
Huerta del bayo, 11	X	
Infantas, 24		Propiedad vertical
Infantas, 29	X	
Jaén, 2	X	
Jesús, 12	X	
Madera, 44	X	
Maldonadas, 1	X	
Mediodía chica, 5	X	
Minas, 21	X	
Mira el río alta, 5		Propiedad vertical
Moratín, 3	X	
Narciso Serra, 31		Propiedad vertical
Norberto, 10		Propiedad vertical
Olmo, 21	X	
Oso, 5	X	
Palafox, 14 y 16	X	
Palma, 7	X	
Paseo Imperial, 27		Propiedad vertical; EMPRESA GEDUR, S.L. y EMPRESA INTEKLIMA, S.A.
Plaza de las comendadoras, 2	X	
Ponzano, 40	X	
Recoletos, 6	X	

San Isidro Labrador, 20	X	
San Bartolomé, 13	X	
San Bernardo, 82	X	
San Carlos, 17	X	
San Ildefonso, 6	X	
San Isidro Labrador, 18	X	
San Joaquín, 5	X	
San Marcos, 16	X	
San Marcos, 14	X	
San Marcos, 18		Propiedad vertical
San Simón, 5	X	
Santa Brigida, 3	X	
Sombrería, 7	X	
Sombrerete, 3	X	
Tarragona, 36	X	
Ventura de la Vega, 6	X	
Ventura Rodríguez, 18	X	
Travesía de Trujillos, 3	X	
Estanislao Figueras, 8		EMPRESAS SAGARME, S.A. Y PROVIASA, S.A.
Luisa Fernanda, 10	X	
Paseo General Martínez Campos, 16	X	Fundación Francisco Giner de los Ríos de la Madrid
Virtudes, 5		Propiedad vertical; EMPRESA ESJOMI, S.A.
Alonso Cano, 70	X	
Virtudes, 3	X	
Fernando Garrido, 9	X	
Juan de Austria, 31	X	
Magallanes, 28	X	
Morejón, 4	X	
Ríos Rosas, 27		EMPRESA RÍOS ROSAS 27, S.A.
Santa Engracia, 69	X	
Cardenal Cisneros, 41 y 43		Propiedad vertical
Santa Engracia, 77	X	
Murillo, 1	X	
San Bernardo, 81		EMPRESAS INTERNACIONAL EDIFICADORA, S.A. (Intedisa); MMINN MONREPOS, S.A. y MARCEL G. DESPIGNES
Abades, 13	X	
Tres Peces, 28	X	
Noviciado, 8		Propiedad vertical
Gobernador, 7	X	
Ribera de Curtidores, 6	X	
Cava Baja, 10 (cuerpo interior izquierdo)	X	
Barbieri, 27	X	
Plaza Vázquez de Mella, 4	X	
Barco, 6	X	
Antonio Grilo, 8	X	
Miguel Server, 23	X	
Jardines, 16	X	
Gobernador, 30		EMV, UNIÓN ELÉCTRICA MADRILEÑA; FUNDACIÓN O.N.C.E.
Cabeza, 40	X	
Mira el sol, 22	X	
Palma, 29		Propiedad vertical y EMPRESA FOMENTO DE LA INVESTIGACIÓN ELÉCTRICA, S.A.
Plaza Puerta del sol, 6	X	
Baldonadas, 3	X	
Bolsa, 5	X	
Cava Baja, 30 (edificación fachada)	X	
Jesús del Valle, 17	X	
Leganitos, 6	X	

Piamonte, 17	X	
Pozo, 13	X	
San Bernardo, 80	X	
Velarde, 17	X	
Carnero, 9	X	
Lavapiés, 19	X	
Mediodía chica, 3	X	
Mesón de Paredes, 59	X	
Palma, 5	X	
San Bartolomé, 15	X	
San Bernabé, 22		Propiedad vertical; EMPRESA VENTALCON, S.A.
Santa Inés, 10	X	
Toledo, 92	X	
Echegaray, 5	X	
Lope de Vega, 10	X	
San Isidro labrador, 22	X	
Palos de la Frontera, 27	X	
Cardenal Solís, 8	X	
Rafael de Riego, 26	X	
Manzanares, 18	X	
Martín de Vargas, 30 (nave)	X	
Pasaje de Ancora, 12 y 14		Propiedad vertical
Ronda de Atocha, 35 (edificio interior)	X	
Embajadores, 80	X	
Paseo Imperial, 45 y 47	X	
Tarragona, 5	X	
Caridad, 5	X	
Caridad, 14	X	
Caridad, 38		Propiedad vertical
Diego de León, 21	X	
María de Molina, 27	X	

[2] 4. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Estamos harto cansados de reclamar –como reconocen las sucesivas legislaciones del suelo, incluso las últimas y extremadamente “liberalizadoras”— que las cesiones obligatorias del aprovechamiento lucrativo, así como los suelos municipales vacantes o resultantes de operaciones de reforma interior, de uso residencial deben destinarse, sin cortapisas, en un 25% a viviendas de promoción pública directa o de régimen especial, en otro 50% a viviendas protegidas de régimen general¹ y, como máximo, el 25% a viviendas de precio tasado.

Eso mismo pedíamos, por referirnos únicamente a los últimos tiempos, en el documento *La vivienda en el municipio de Madrid. Análisis y propuestas, junio 2002* que presentamos, conjuntamente con los sindicatos mayoritarios, a la **Mesa municipal por la vivienda** constituida en febrero del mismo año y que, en su declaración programática, hacía hincapié en la necesidad de arbitrar políticas de intervención en materia de vivienda protegida (en compra y alquiler), vivienda vacía, rehabilitación, erradicación de la infravivienda y el chabolismo... así como avanzar en las nuevas tipologías destinadas a personas mayores y jóvenes y en la implantación de las innovaciones tecnológicas que supongan menor consumo energético. Lo repetimos en el documento *Propuestas en materia de vivienda para la Comunidad de Madrid* que en 2003 presentamos a los grupos políticos y candidatos que concurrían a las elecciones municipales y autonómicas. Lo reiteramos en las propuestas de vivienda presentadas a los Planes Especiales de Inversiones y Actuaciones en los distritos de Carabanchel, Latina, Vicálvaro, San Blas y Tetuán; lo volvimos a hacer de nuevo en mayo de 2004 en las propuestas presentadas a la concejalía de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura y lo traemos, una vez más, aquí.

Estamos hablando de las cesiones obligatorias del aprovechamiento lucrativo residencial, pero también de la obtención de suelo mediante la delimitación de bolsas de deterioro urbano o espacios sometidos a reforma interior.

4.1 Planeamiento general y de desarrollo: suelo para la construcción de nuevas viviendas en los cinco distritos del APE 00.01

El planeamiento general de 1997, aparte de programar la adquisición de suelo por expropiación para 603 viviendas en Arganzuela:

API 02.01 Polígono I paseo de Yaserías	3.040 m2 edificabilidad	30 viviendas
API 02.07 C/ Segovia, Mazarredo y PVF	5.272 m2 edif.	53 viv.
API 02.18 Aguila –Alcatel	13.000 m2 edif.	130 viv
API 02 13 Méndez Álvaro-Delicias	29.500 m2	390 viv

preveía la obtención de suelo para otras 2.400 viviendas mediante cesiones del aprovechamiento lucrativo, como se puede apreciar en el cuadro adjunto.

¹ Viviendas de protección oficial: las equivalentes a las viviendas con protección pública básica (VPPB) del plan de vivienda regional 2005-2008 y a las viviendas protegidas del plan estatal 2005-2008.

PGOUM de 1997. Suelo vacante en número de viviendas por figuras de planeamiento

Distrito	Norma Zonal	Áreas Planeamiento Incorporado (API)	Áreas Planeamiento Especifico (APE)	Áreas Planeamiento Remitido (APR)	Total	10 % de cesión aprovechamiento lucrativo, nº de viviendas (vivienda tipo 100 m2c)
Centro		50	95	251	396	40
Arganzuela		6.820	5.181	4.961	16.962	1.700
Retiro		1.640	170	72	1.882	188
Salamanca		50	914	736	1.700	170
Chamberí		0	77	2.336	2.413	241
Totales		8.560	6.437	8.356	23.353	2.339

Fuente: Memoria del PGOUM de 1997

4.1.1 Primer cuatrienio: subasta y enajenación de suelo municipal para vivienda libre

Las hipotéticas 2.400 viviendas públicas y/o protegidas que el Plan General ubicaba en los distritos del centro histórico, y fundamentalmente en los recalificados polígonos industriales de Arganzuela, se habían “esfumado” en una parte sustancial a punto de concluir el primer cuatrienio del Programa de Actuación fruto de la subasta y enajenación de parcelas del patrimonio municipal de suelo.

Suelo remanente para la construcción de nuevas viviendas a enero de 2001

Distritos	API	APE	APR	Total	10 % del aprovechamiento lucrativo, nº de viviendas (vivienda tipo de 100m2c)
Centro	15	75	156	246	25
Arganzuela	1.982	3.129	5.154	10.265	1.026
Retiro	715	144	139	998	100
Salamanca	17	835	600	1.452	145
Chamberí	0	77	2.274	2.351	235
Totales	2.729	4.260	8.323	15.312	1.531

Fuente: *Madrid, 4 años de gestión del PGOU 1997*. Gerencia Municipal de Urbanismo, 2002

Y es que, como el propio documento *Madrid, 4 años de gestión del PGOU* de la Gerencia Municipal de Urbanismo nos revela, en tres de los distritos (Arganzuela, Centro y Retiro) se habían enajenado o cedido 13 parcelas del patrimonio municipal de suelo entre 1997 y abril de 2001.

Distribución por distritos de las viviendas construibles en parcelas enajenadas o cedidas 1997-2001.

Distritos	Nº de parcelas enajenadas	Vivienda precio tasado (VPT)	Viv. protección oficial (VPO)	Vivienda libre (VL)	Total viviendas
01 Centro	3	0	0	0	0
02 Arganzuela	8	168	150	336	654

03 Retiro	2	27	118	0	145
04 Salamanca	0	0	0	0	0
07 Chamberí	0	0	0	0	0
Total	13	195	268	336	799

Fuente: *Madrid, 4 años de gestión del PGOU 1997*. Gerencia Municipal de Urbanismo, 2002

Hemos dicho “enajenado”, pero deberíamos haber dicho “subastado” al menos en dos de las parcelas de Arganzuela y en la antigua escuela de Empresariales de Centro.

Parcela	Organismo municipal	Fecha	Precio tipo
Parcela P-4 del API 02.19 (Estudio de Detalle 2.17) Embajadores-Bolívar-Plomo (Arganzuela), para la edificación de 219 viviendas.	Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU)	Mayo de 1998	
Edificio municipal de Pza. de España nº 16 (Escuela de Ciencias Empresariales).	Consejo GMU	Julio 1998	1.505.787.450 pts más IVA.
Parcela nº 2 B del APE 02.10 Cobre-Plomo, en la calle Cobre (Arganzuela).	Comisión Informativa de Urbanismo/Pleno	Diciembre 1999	227.200.600 pts más IVA

Pese a la ilegitimidad de la subasta y del concurso de enajenación de suelo para vivienda libre, en el primer cuatrienio las subastas y enajenaciones de suelo municipal para vivienda libre suponen:

Suelo municipal para vivienda libre 1997-abril 2001	Nº parcelas	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Valoración (pts.)	Viv. libre	VPO	VPT	TOTAL viviendas
Concurso	15	73.069	187.420	8.807.254.754	659	452	550	1.661
Subasta	28	337.686	198.388	37.191.552.276	2.094	0	0	2.094
TOTAL	43	410.755	385.808	45.998.807.030	2.753	452 ²	550*	3.755
Porcentaje sobre el total de parcelas enajenadas (189)	22,75 % del total	52,93 % del total	48,13 % del total	64,29 % del total	95,16 % del total	18,43 % del total	30,79 % del total	52,65 % del total

Fuente: *Madrid, 4 años de gestión del PGOU 1997*. GMU, 2002

Entretanto, las transmisiones –el 42,32 de las parcelas enajenadas– a la empresa municipal que se ocupa de los realojos y de la construcción de vivienda protegida, la EMV, apenas suponen el 41,24% de la superficie y el 31,07% de la valoración, pese a que acogen un porcentaje muy superior de viviendas, todas ellas, salvo unas incongruentes 123 viviendas libres, protegidas.

- En las 14 parcelas que se le transmiten onerosamente [superficie: 46.750 m2, edificabilidad: 108.920 m2, valoración: 3.698 millones de pts] se construyen 447 VPT, 769 VPO y 123 VL, un total de 1.339 viviendas.

² * Este concurso de enajenación de suelo (el correspondiente a las 452 VPO y 550 VPT) lo era para vivienda libre, aunque con alquileres tasados durante diez años, tras los cuales los promotores inmobiliarios pueden vender las viviendas como lo que son, libres.

- Y en las 17 parcelas de cesión gratuita a la EMV [superficie: 67.531 m², edificabilidad: 165.163 m², valoración: 4.290 millones de pts] se construyen 789 VPT y 1.026 VPO, un total de 1.815 viviendas protegidas.

4.1.2 Segundo cuatrienio: subasta y enajenación mediante concurso

El 27 de agosto de 2001 entra en vigor la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid que suprime la subasta como procedimiento de adjudicación de las enajenaciones de terrenos de los patrimonios públicos de suelo, sin embargo, y por ceñirnos al centro histórico:

- En octubre de 2001 se declara desierta la enajenación mediante subasta pública de la parcela nº 2 residencial de la Unidad de Ejecución 2 del API 02.20 *Embajadores-Antracita* (Arganzuela) por no haberse presentado proposición alguna.
- Se declara válido el acto de apertura de las ofertas presentadas para tomar parte en la enajenación mediante subasta pública de la parcela municipal sita en C/ Tomás Bretón 54, parcela 3 del APE 02.06 *Juan de Vera-Batalla de Belchite* (Arganzuela), y se adjudica a la empresa Sesia S.A. por un importe de 246.707.642 pts., más 39.473.223 pts de IVA.
- Se declara válido el acto de apertura de las ofertas presentadas para tomar parte en la enajenación mediante subasta de la parcela municipal sita en C/ Hierro, parcela 3 del APE 02.09 *Bolívar-Plomo II* (Arganzuela), y se adjudica a la empresa Sesia S.A. por un importe de 220.010.022 pts., más 35.201.604 pts de IVA.
- En noviembre de 2001 se declara válido el acto de apertura de las ofertas presentadas para tomar parte en la enajenación mediante subasta pública de la parcela municipal sita en la calle Francisco Remiro c/v prolongación de la calle Ruiz Ocaña, parcela A-.3 del APE 04.04 *El Parral* (Salamanca), y se adjudica a la empresa Construcciones Landa S.A.. por un importe de 528.956.520 pts, IVA incluido.
- Se declara válido el acto de apertura de las ofertas presentadas para tomar parte en la enajenación mediante subasta de la parcela municipal sita en la calle Marqués de Ahumada c/v Vía el Parral, parcela D-2 del APE 04.04 *El Parral* (Salamanca), y se adjudica a la empresa Desarrollos Inmobiliarios La Rosa S.A. por un importe de 582.436.000 pts, IVA incluido.

Las PARCELAS ENAJENADAS (mediante concurso o subasta) –pese a las reservas y objeciones reiteradamente manifestadas por el actual (y anterior) Interventor General municipal³— cedidas y transmitidas desde que entró en vigor la Ley 9 /2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid fueron:

³ La Comisión Informativa de Urbanismo de 12.02.2002 dio por zanjadas las reservas y objeciones del Interventor General del Ayuntamiento –relativas a que es contraria a la Ley del Suelo la enajenación de parcelas del patrimonio municipal con el único objeto de obtener ingresos para el Ayuntamiento y sin que se dediquen tales ingresos a conservar e incrementar el propio patrimonio municipal de suelo—al siguiente tenor: “ Proponiendo resolver a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo la discrepancia planteada por dicho Ente frente a los reparos efectuados por la Intervención General en los actos de gestión del presupuesto de la Gerencia Municipal de Urbanismo para el año 2002 y su aplicación a todos y cada uno de los expedientes en los que se interpongan los citados reparos de carácter suspensivo, que se tramiten con aplicación al citado presupuesto”.

Parcelas enajenadas por el Ayuntamiento de Madrid desde septiembre 2001 hasta noviembre 2002

Periodo enajenación	Nº parcelas	Valoración	Destino
Septiembre- diciembre 2001	13	4.976.138.137 pts + IVA o 29,91 millones de € + IVA	3 VL arrendamiento 10 VL
Enero-noviembre 2002	33	231.242.559 € + IVA o 38.477 millones de pts + IVA	25 VL 5 Terciario 2 VL arrendamiento 1 VPO
Total	46 parcelas	261,16 millones € + IVA o 43.453 millones de pts+ IVA	

A su vez, las parcelas cedidas para uso dotacional público y privado fueron las siguientes:

Parcelas cedidas y transmitidas desde septiembre de 2001 hasta noviembre de 2002

Periodo	Nº parcelas	Destino
Septiembre-diciembre 2001	13	8 vivienda protegida 4 equipamiento público 1 equipamiento privado
Enero-noviembre 2002	32	11 vivienda protegida 1 VPO 11 equipamiento público 7 equipamiento privado 1 subestación eléctrica 1 gasolinera
Total	45	

En resumen, si entre abril de 1997 y abril de 2001 (primer cuatrienio del Plan General) se enajenaron 106 parcelas (excluimos las 3 cedidas directa y gratuitamente) por 48.686 millones de pts o 292,61 millones de €, entre septiembre de 2001 y noviembre de 2002 (una vez vigente la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid) las parcelas enajenadas fueron 46 por importe de 43.453 millones de pts o 261,16 millones de €, de ahí que en el presupuesto municipal para 2003 —al que en el capítulo de obtención de ingresos mediante la venta de parcelas del patrimonio público de suelo volvió a poner reparos el Interventor General— se previeran unos ingresos procedentes de la venta de suelo municipal, fundamentalmente para vivienda libre, de 276,2 millones de euros. Y ello, como argumentábamos al referirnos a las enajenaciones del primer cuatrienio del PGOUM, dentro de la más absoluta ilegitimidad y contraviniendo y vulnerando la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus antecesoras.

Ya en 2003, por acercar los ejemplos, se formalizan las escrituras de parcelas municipales enajenadas mediante concurso —legítimo según la Ley 9/2001 del Suelo, cierto, pero altamente reprobable por suponer la merma del patrimonio municipal de suelo en el centro histórico que hubiera debido coadyuvar a impulsar los realojos derivados de la supresión de infraviviendas o de la delimitación de bolsas de deterioro urbano u operaciones de reforma interior—, y una vez más pertenecientes a Arganzuela:

Parcela	Tipo de transmisión	Escritura	Adjudicatario	Valoración €
Parcela D-2 del APE 02.23 <i>Gillmón</i>	Enajenación-concurso	26.02.03	Mapfre	6.805.500

			Inmuebles SA	
Parcela D del APE 02.17 <i>M-30 Nudo sur</i>	idem	26.02.03	LARCOVI SL	2.591.200
Parcela 6 del APE 02.11 <i>Bolívar Plomo I</i>	Enajenación-concurso-alquiler	30.09.03	LARCOVI SL	1.864.072

Fuente: *Memoria de gestión 2003 de la Gerencia de Urbanismo*

Simultáneamente, las únicas viviendas protegidas que se edificaban en Centro y Arganzuela eran de la EMV (249 unidades) y de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (9 unidades). En Centro, las 9 de la calle Cabeza (de la consejería) y las 10 de la calle Lavapiés, las 46 de la calle Embajadores y las 91 de la calle Concejal Benito Martín Lozano (de la EMV) destinadas a realojos del área de rehabilitación. En Arganzuela, las 43 de la calle Canarias y las 59 de Juan Martín el Empecinado, también correspondían a la EMV.

Ahora bien, de las licencias para uso residencial otorgadas entre 1997y 2003 en los ámbitos de ordenación debían haber resultado alrededor de 1.200 viviendas públicas y/o protegidas sólo en el suelo municipal fruto de las cesiones obligatorias.

Licencias para uso residencial 1997-2003 por distritos y por ámbitos de ordenación

Distritos	API Superficie computable/ Nº de viviendas	APE Superficie computable/ Nº de viviendas	APR Superficie computable/ Nº de viviendas	Total superficie computable	Total número de viviendas construibles	10 % de cesión del aprovechamiento lucrativo (vivienda tipo 100m2c)
Centro	3.238 m2 34 viv	4.100 m2 46 viv	0 0	7.338 m2	80 viv	733 m2 8 viv
Arganzuela	433.035 m2 4.478 viv	334.560 m2 3.512 viv	118.993 m2 1.212 viv	886.588	9.202	88.658 m2 920 viv
Retiro	110.100 m2 1.221 viv	8.430 m2 75 viv	0 0	118.530 m2	1.296 viv	11.853 m2 130 viv
Salamanca	4.768 m2 52 viv	48.764 m2 535 viv	6.654 m2 47 viv	60.186 m2	634 viv	6.018 m2 63 viv
Chamberí	0 0	3.676 m2 27 viv	2.984 m2 40 viv	6.660 m2	67 viv	666 m2 6 viv
Totales	551.141 m2 5.785 viv	399.530 m2 4.195 viv	128.631 m2 1.299 viv	1.079.302 m2	11.279 viv	107.928 m2 1.127 viv

Fuente: Informe enero 2004 de la Dirección de Servicios del Plan General de la Gerencia Municipal de Urbanismo

Consignamos las licencias de primera ocupación concedidas en 2004 en los cinco distritos del centro histórico para seguir poniendo de relieve la ausencia de vivienda pública y protegida a medida que se construye y se finaliza la vivienda libre de nueva planta.

Viviendas, locales y plazas de garaje-aparcamiento en las licencias de primera ocupación 2004

Distritos	Viviendas	Locales	Plazas de garaje-aparcamiento	Superficie (m ²)
01. CENTRO	368	43	291	38.144
02. ARGANZUELA	1.059	30	1.384	143.375
03. RETIRO	96	11	128	14.713
04. SALAMANCA	475	26	790	87.234
07. CHAMBERÍ	116	15	56	16.024
Total	2.114			299.490

Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras. Coordinación General de Organización y Gestión de Proyectos.

En 2005 —por aproximar al máximo los ejemplos censurables— en la relación de parcelas susceptibles de enajenación para vivienda libre (al objeto, según la reciente propuesta municipal, de obtener en otros ámbitos suelo para vivienda protegida) aparecen dos parcelas de Arganzuela capaces de acoger 34 y 32 viviendas, respectivamente.

Ámbito	Parcela	E-residencia	Nº vivienda	Tipo	Valor total
APE.02.12 C/ Bolívar y C/ Cobre	E	3.471,68	34	LIBRE	6.263.106,00
APE.02.12 C/ Bolívar y C/ Cobre	J	3.198,45	32	LIBRE	5.777.365,00

4.1.3 Patrimonio municipal en suelo vacante para la construcción de nuevas viviendas

Del Informe *La concesión de licencias en ámbitos de ordenación y el crecimiento residencial previsto a corto y medio plazo* de enero de 2004 (Informe vivienda 2004 de la GMU, en adelante) de la Dirección de Servicios de del Plan General de la Gerencia Municipal de Urbanismo, resultan una capacidad se suelo para la construcción de nuevas viviendas y unas cesiones obligatorias en los cinco distritos del centro y en el barrio de El Viso que consignamos en el cuadro adjunto. Respetando los datos del referido informe, incluimos también el APR 07.06 *Dirección General de la Guardia Civil de Guzmán el Bueno*, recalificado en 2003 para mantener el cuartel de la guardia civil.

Capacidad a 1 de enero de 2004 para la construcción de nuevas viviendas

Distritos	API	APE	APR	Total	10 % del aprovechamiento lucrativo, nº de viviendas
CENTRO	0	34	156	190	19
ARGANZUELA	.110	1.914	4.015	6.039	604
RETIRO	715	124	139	978	98
SALAMANCA	0	428	512	940	94
El Viso (Chamartín)	0	40	36	76	7
CHAMBERÍ	0	49	2.274 *	2.323	232
Totales	825	2.589	7.132	10.546	1.054

Fuente: Informe vivienda 2004 de la GMU

* Incluye las 750 vivienda del APR 07.06 Dirección Gral. Guardia Civil de Guzmán el Bueno; APR 07.06 modificado en 2003 para retirar los 75.000 m2 de edificabilidad residencial y recalificar toda la parcela (29.350 m2) para Uso dotacional de la Administración Pública (58.000 m2 de edificabilidad), esto es, para seguir manteniendo la D.G. de la Guardia Civil.

Los cuadros que siguen, por ámbitos de ordenación y por distritos, comparan la edificabilidad residencial otorgada por el planeamiento general de 1997 (fichero del PGOUM) con la edificabilidad vacante en enero de 2004 según el Informe de vivienda de la GMU. Pero, siempre, lo que nos importa poner de relieve son las cesiones obligatorias que podrían servir de sostén a nuestras propuestas en materia de vivienda de promoción pública directa y de vivienda protegida.

Cuando se han producido modificaciones puntuales del Plan General (en el APR 07.06 de Chamberí, como hemos dicho) o se van a producir (en el APE 01.15 Costanilla de los Desamparados) lo señalamos. También cuando existe una iniciativa ciudadana promovida muy directamente por la FRAVM.

En el distrito Centro (excluyendo el APE 01.05)⁴ las cesiones obligatorias derivadas de los ámbitos de ordenación equivaldrían a unas 16 viviendas, por lo que la vivienda municipal y la vivienda protegida habrán de obtenerse de la delimitación de operaciones de reforma interior o de bolsas de deterioro urbano cuyo objeto primordial sea la erradicación de la infravivienda y el realojo en el entorno de los afectados, amén de la obtención de redes locales de equipamientos y zonas verdes. Junto con ello, la penalización fiscal de la

⁴ La propuesta de modificación puntual del Plan General (MPG) en el ámbito del APE 01.05 *Costanilla de los Desamparados*, cuya aprobación inicial se produjo en el Pleno de octubre de 2005, pretende: a) descatalogar los edificios y jardines de interés de las parcelas incluidas en el ámbito pues son incompatibles con la nueva edificación dotacional, b) cambiar el uso del deportivo básico (DB) a equipamiento singular (ES) en su categoría de bienestar social y educativo, con usos compatibles de deportivo y dotacional de servicios públicos, c) reducir la superficie del ámbito, al quedar excluido del mismo la parcela de Costanilla de los Desamparados 14, propiedad del Ministerio de Hacienda, y el viario secundario del mismo nombre, d) cambiar el sistema de actuación: de convenio con Patrimonio del Estado, que no ha tenido efecto, a expropiación. La parcela del Ministerio de Hacienda —que hubiera debido servir para el realojo de los ocupantes de Fucar 6— se excluye del APE y se califica de administración pública. En el APE modificado irán 85 alojamientos temporales para jóvenes, una escuela infantil de 100 plazas, instalaciones deportivas, jardín público y 300 plazas de aparcamiento.

vivienda vacía y el incentivo para que la bolsa de vivienda desocupada se vaya paulatinamente incorporando a la Agencia Municipal de Alquiler (o a las otras agencias de alquiler públicas) debe ser otra de las líneas de actuación estratégicas. También el retroceso de la terciarización del uso residencial.

	PG 97		Vacante a enero de 2004	
	Edificabilidad residencial (m ²)	Nº de viviendas (vivienda tipo 100m ² c)	Edificabilidad residencial (m ²)	Nº de viviendas
<i>CENTRO</i>				
Ámbito				
TOTAL APE	3.400	34	3.400	34
APE.01.05 Costanilla de los desamparados (aprobación inicial de la MPG en octubre de 2005)	3.400	34	3.400	34
TOTAL APR	15.564	156	15.564	156
APR.01.01 Pº de Recoletos, 3, 5, 7 y 9	5.483	55	5.483	55
APR.01.05 Alameda	2.081	21	2.081	21
APR.01.10 Atocha, 123	8.000	80	8.000	80

Fuente: Fichero del Plan General de 1997 e Informe vivienda 2004 de la GMU

En Arganzuela, las cesiones obligatorias derivadas de los ámbitos de ordenación equivalen a unas 703 viviendas (111 en las API, 191 en las APE y 401 en las APR).

A este suelo de cesión habría que sumar los enclaves A (9.131,94 m²) y B (4.608,19 m²) de la antigua Bolsa de Deterioro Urbano de Méndez Álvaro (Unidad de Ejecución 1 del PERI del APR 02.06 *Méndez Álvaro norte I*, cuya expropiación ha concluido prácticamente). La erradicación de esta bolsa de deterioro urbano dará lugar a unos 183 realojos *in situ* (según el censo de la EMV incorporado al PERI, que fue aprobado definitivamente en abril de 2000). Otro de los ámbitos de expropiación en Méndez Álvaro es la UE-3 del API 02.18 El Aguila-Alcatel, que afecta a los residentes de números pares de la calle Mejorada del Campo, cuyo proceso de realojo ya ha comenzado. Ahora bien, el suelo liberado aquí lo será para la prolongación de la calle Comercio.

En noviembre 2005 estaba de nuevo en información pública la modificación del PERI del APR 02.06. Y conviene recordar que el convenio urbanístico del Estudio de Detalle 2.15 El Aguila-Alcatel (modificación puntual del Plan General de 1985) reservaba suelo para unas 300 viviendas protegidas (exactamente el equivalente a 260 en los suelos de cesión obligatoria).

	PG 97		Vacante a enero de 2004	
	Edificabilidad residencial (m ²)	Nº de viviendas (vivienda tipo 100m ² c)	Edificabilidad residencial (m ²)	Nº de viviendas
<i>ARGANZUELA</i>				
Ámbito				
TOTAL API			110.829	1.110
API.02.07 Segovia, Mazarredo y PVF			1.272	13

API.02.08 Paseo de las Acacias			1.824	18
API.02.11 San Isidoro de Sevilla			2.369	24
API.02.18 El Águila-Alcatel			31.500	315
API.02.20 Embajadores, Antracita			73.864	740
TOTAL APE	296.405	2.966	191.300	1.914
APE.02.01 C/ Áncora	7.400	74	7.400	74
APE.02.05 Méndez Álvaro sur	119.279	1.193	76.688	767
APE.02.07 Prolongación Alejandro Ferrant	10.665	107	10.665	107
APE.02.12 C/ Bolívar y C/ Cobre	31.248	312	31.248	312
APE.02.14 C/ Antracita y C/ Cobre	27.360	274	27.360	274
APE.02.16 Tomás Bretón - Parque Tierno Galván	12.456	125	12.456	125
APE.02.17 M.30 / nudo sur	22.458	225	1.401	14
APE.02.20 Cárcel de Yaserías	8.775	88	8.775	88
APE.02.23 Gil Imón	42.300	423	11.003	110
APE.02.24 Fábrica de gas	14.464	145	4.304	43
TOTAL APR	453.122	4.531	401.484	4.015
APR.02.01 Méndez Álvaro norte II	21.600	216	21.600	216
APR.02.02 C/ Cobre / PVF	13.860	139	13.860	139
APR.02.03 C/ Antracita y C/ Hierro	43.200	432	43.200	432
APR.02.04 C/ López Valcárcel	26.820	268	26.820	268
APR.02.06 Méndez Álvaro norte I (modificación PERI)	171.234	1.712	171.234	1.712
APR.02.07 Maestro Arbós y Tte.C. Noreña	6.561	66	6.561	66
APR.02.08 Méndez Álvaro / M.30	121.950	1.219	70.312	703
APR.02.11 Maestro Arboós y C/ del Soto	10.998	110	10.998	110
APR.02.12 C/ Carabaña	6.664	67	6.664	67
APR.02.14 Renfe-Avda. Ciudad de Barcelona	25.000	250	25.000	250
APR.02.17 Cuartel de Batalla del Salado	3.650	36	3.650	36
APR.02.19 Paseo de la Chopera	1.585	16	1.585	16

Fuente: Fichero del Plan General de 1997 e Informe vivienda 2004 de la GMU

En Retiro, aparte de las cesiones obligatorias en APE y APR, unas 25 viviendas, la Unidad de Ejecución 2 del API 03.05 Adelfas se ha gestionado por expropiación debido a que en 1998 la FRAVM, la Asociación de Vecinos Los Pinos Retiro Sur y los residentes en la unidad de ejecución solicitaron, y obtuvieron, el cambio de sistema de compensación a expropiación.

El PERI 3.7 Adelfas del Plan General de 1985 (API 03.05 del vigente Plan General) reservaba 6.418 m² de edificabilidad para vivienda colectiva de protección oficial con destino a realojos, cuya primera fase se edifica en la actualidad por la EMV en la UE-2⁵. Pero, aparte del realojo de los residentes *in situ* (un principio siempre a destacar), de la UE-2 del API 03.05 Adelfas conviene asimismo resaltar la conformación, en el área de influencia de la asociación de vecinos y del Centro Social Seco, de la cooperativa juvenil de gestión de vivienda pública en alquiler COVIJO, que viene reclamando —con la

⁵ Finalmente, la reserva de suelo para realojos será mayor, para unas 86 viviendas, que acogerán tanto a los residentes de la UE-2 como a otros afectados por expropiaciones.

FRAVM y otros colectivos— de los poderes públicos un programa de vivienda en alquiler para jóvenes gestionado por los propios inquilinos (agrupados en la mentada cooperativa de gestión)⁶, que les permita hacerse cargo de la explotación y mantenimiento del inmueble a la vez que se implican en programas de desarrollo local.

	PG 97		Vacante a enero de 2004	
	Edificabilidad residencial (m ²)	Nº de viviendas (vivienda tipo 100m ² c)	Edificabilidad residencial (m ²)	Nº de viviendas
<i>RETIRO</i>				
Ámbito				
TOTAL API			71.509	715
API.03.05 Adelfas			71.509	715
TOTAL APE	15.004	150	12.419	124
APE.03.01 C/ Pajaritos	4.800	48	4.800	48
APE.03.04 Ciudad de Barcelona c/v Mesejo	4.600	46	2.015	20
APE.03.05 Valderribas - Pajaritos	2.604	26	2.604	26
APE.03.07 Cavanilles	3.000	30	3.000	30
TOTAL APR	13.860	139	13.860	139
APR.03.02 Inst. militares Granada Valder	13.860	139	13.860	139

Fuente: Fichero del Plan General de 1997 e Informe vivienda 2004 de la GMU

En el distrito de Salamanca, las viviendas resultantes de la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo serían sólo 94, menos aún si excluimos el uso residencial del APR 04.09 *Cocheras del metro de Ventas*, ámbito al que los vecinos del entorno, encabezados por la Asociación de Vecinos Fuente del Berro y la FRAVM, presentaron en 1999 dos mil doscientas alegaciones individuales solicitando, de la Dirección de Servicios del Plan General de la GMU y de la Concejalía de Urbanismo, la modificación puntual del Plan General en el ámbito del APR 04.09⁷, la retirada del uso residencial y la calificación de todo el perímetro para los usos de equipamiento público, zonas verdes y reserva para servicios de transporte (6.327 m²).

⁶ La cooperativa Covijo se apoya en la experiencia del cooperativismo juvenil de gestión de vivienda pública que desde 1995 gestiona las promociones de Puente de Vallecas (364 viviendas del IVIMA en la colonia San José) y de Orcasitas (134 viviendas del IVIMA en Orcasur). La fórmula, entre otras ventajas, permite responsabilizar a la población joven en la gestión de su propio alojamiento, contribuye a la vertebración social, sirve de apoyo a programas de desarrollo local, agiliza los trámites burocráticos y administrativos con el consiguiente ahorro de costes al titular público del edificio y presenta inexistentes o bajísimos niveles de morosidad y retrasos en los pagos, toda vez que ambos, caso de producirse, deben ser soportados por la cooperativa, es decir, por el resto de inquilinos.

⁷ El PGOUM de abril de 1997 incluye el Área de Planeamiento Remitido 04.09 *Cocheras del metro de Ventas*, que remite a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) y gestión mediante Convenio. La recalificación (24.827 m² de edificabilidad residencial, 7.870 m² de edificabilidad terciaria, con cesiones de 6.314 m² para zonas verdes, 450 m² para equipamiento público, 6.327 m² para servicios de transporte y 275 m² para vías públicas) fue propuesta a la Oficina Municipal del Plan por Metro de Madrid S.A. con fecha 30 de septiembre de 1996, incorporándose al documento de aprobación provisional de la Revisión del PGOUM sin que fuera sometida a información pública.

En Salamanca, como en el distrito Centro, la puesta en uso de la vivienda vacía resulta primordial, y el retorno al uso residencial de las viviendas transformadas en oficinas.

	PG 97		Vacante a enero de 2004	
	Edificabilidad residencial (m ²)	Nº de viviendas (vivienda tipo 100m ² c)	Edificabilidad residencial (m ²)	Nº de viviendas
<i>SALAMANCA</i>				
Ámbito				
TOTAL APE	78.519	785	42.815	428
APE.04.04 El Parral	37.000	370	13.226	132
APE.04.06 Cocheras EMT	13.700	137	13.700	137
APE.04.07 Tomás López-Luis Villa	15.800	158	3.870	39
APE.04.09 Club Santiago	9.619	96	9.619	96
APE.04.14 María Teresa	2.400	24	2.400	24
TOTAL APR	51.329	512	51.329	512
APR.04.01 C/ Peyre	5.544	55	5.544	55
APR.04.02 Ardemans/Méjico	8.520	85	8.520	85
APR.04.03 Pasaje Príncipe de Vergara	1.140	11	1.140	11
APR.04.05 Velázquez, 5	1.298	13	1.298	13
APR.04.07 Fundación Elorz	10.000	100	10.000	100
APR.04.09 Cocheras metro puente de Ventas	24.827	248	24.827	248

Fuente: Fichero del Plan General de 1997 e Informe vivienda 2004 de la GMU

El planeamiento general contempla en el barrio municipal de El Viso dos actuaciones, que se reseñan en el cuadro que sigue.

	PG 97		Vacante a enero de 2004	
	Edificabilidad residencial (m ²)	Nº de viviendas (vivienda tipo 100m ² c)	Edificabilidad residencial (m ²)	Nº de viviendas
<i>El Viso (CHAMARTÍN)</i>				
Ámbito				
TOTAL APE	4.047	40	4.047	40
APE.05.02 Castellana, 94	4.047	40	4.047	40
TOTAL APR	3.635	36	3.635	36
APR.05.04 Manzana María de Molina	3.635	36	3.635	36

Fuente: Fichero del Plan General de 1997 e Informe vivienda 2004 de la GMU

Por fin, en Chamberí —retirados los 75.000 m² de edificabilidad residencial y las 750 viviendas del área de planeamiento remitido correspondiente al cuartel de Guzmán el Bueno, APR 07.06—, las cesiones darían para algo más de 150 viviendas públicas y/o protegidas. El reto, por tanto, como en Salamanca y Centro estará en la puesta en uso de la vivienda desocupada y en el retroceso de las oficinas que ocupan viviendas.

	PG 97		Vacante a enero de 2004	
	Edificabilidad residencial (m ²)	Nº de viviendas (vivienda tipo 100m ² c)	Edificabilidad residencial (m ²)	Nº de viviendas
<i>CHAMBERÍ</i>				
Ámbito				
TOTAL APE	4.857	49	4.857	49
APE.07.03 Zeltia, S.A.	1.857	19	1.857	19
APE.07.05 Palafox	3.000	30	3.000	30
TOTAL APR	152.457	1.524	152.457	1.524
APR.07.01 Deportivo Pablo Iglesias	5.040	50	5.040	50
APR.07.02 Cocheras metro Cuatro Caminos	28.041	280	28.041	280
APR.07.05 Parque móvil ministerios	27.300	273	27.300	273
APR.07.06 D.G.G.C. Guzmán el Bueno (MPG en 2003)				
APR.07.07 Callejón de Robledillo	2.325	23	2.325	23
APR.07.08 Callejón de Casarrubuelos	6.056	61	6.056	61
APR.07.09 Tpa Raimundo Fdez. Villaverde	54.225	542	54.225	542
APR.07.11 Ríos Rosas	29.470	295	29.470	295

Fuente: Fichero del Plan General de 1997 e Informe vivienda 2004 de la GMU

4.2 Obtención de suelo mediante la delimitación de bolsas de deterioro urbano

Esta formulación, recurrente a lo largo de todo documento, podríamos sintetizarla más o menos de este modo: **delimitar y declarar —previa regulación legal específica— bolsas de deterioro urbano** (ahora no sólo acotadas a espacios intersticiales o de sutura urbana) **y ámbitos objeto de reforma interior, así como intervenciones sobre manzanas, en todos los cuales la actuación estaría dominada por las operaciones de remodelación:** supresión de infravivienda, de edificaciones en muy mal estado, de áreas degradadas... al objeto de promover nuevas viviendas —incluidas las de realojo—, equipamientos colectivos y/o zonas verdes.

Ahora bien, como también recalcaremos en más de una ocasión en este documento, las actuaciones sobre el caserío (erradicación de la infravivienda y de bolsas de deterioro urbano, rehabilitación y vivienda de nueva planta), en términos agregados, deben saldarse con la disminución del total del parque inmobiliario residencial, de suerte que se dará preferencia a las actuaciones de esponjamiento, eliminación de viviendas de tamaño muy reducido... Las ganancias en el total de viviendas ocupadas se habrán de dar gracias a la reducción de sendos paquetes de viviendas vacías y de viviendas ocupadas por oficinas.

Cierto que para dotar estas áreas sería preciso regular, de nuevo, las TRANSFERENCIAS⁸ Y CESIONES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO adscritas a la obtención de dotaciones (incluidas viviendas públicas para el realojo), particularmente en las áreas y zonas de rehabilitación integrada. Se podrían asimismo regular, con la debida cautela, estándares mínimos *específicos* de redes locales cuando en las áreas y zonas de rehabilitación se permita un incremento de edificabilidad con el exclusivo fin de: a) aumentar la superficie de las viviendas existentes, b) obtener viviendas protegidas, viviendas destinadas a los programas públicos de realojo o dotaciones públicas.

También sería preciso que el planeamiento urbanístico incluyera en la categoría de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO LAS referidas BOLSAS DE DETERIORO URBANO, OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR E INTERVENCIONES SOBRE MANZANAS (ahora en suelo urbano consolidado).

⁸ La constante K (art. 3.2.4 de las Normas Urbanísticas), mediante la cual obtenía el Plan General de 1997 las dotaciones en las áreas de reparto en suelo urbano consolidado fue declarada nula por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 20 de noviembre de 2000, por lo que el Pleno municipal aprobó el 22.02.201 la suspensión de los preceptos del Plan General relativos a las transferencias de aprovechamiento hasta que no hubiera sentencia definitiva del Tribunal Supremo, el cual, a su vez, desestimó los recursos impuestos por el Ayuntamiento y con ello anuló el mecanismo de las transferencias de aprovechamiento para la obtención de dotaciones en suelo urbano consolidado a través de la constante K de asunción de cargas. La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid no contempla las transferencias de aprovechamiento en suelo urbano consolidado, pero sí la obligación de los propietarios (art. 19) de ceder gratuitamente, con carácter previo a la obtención de licencia, las superficies destinadas a viales.

En una palabra, lo que proponemos es:

Delimitar y declarar el **Área de Rehabilitación Concertada (ARC) del centro histórico** de acuerdo con las determinaciones de los artículos 131 a 134 de la Ley 9 /2001 del Suelo; figura clave para el desarrollo del planeamiento estratégico del centro urbano, toda vez que se basa en la concertación y actuación mancomunada entre las administraciones y otorga a las mismas facultades especiales en materia de tanteo y retracto, ocupación a efectos de la expropiación forzosa...

El PERCU municipal de 2004 se inclina por la declaración del ARC que abarque los distritos Centro y Tetuán y la delimitación dentro de la misma de unidades de ejecución sobre las que aplicar el sistema de expropiación en los espacios más degradados. Pero, dadas las cortapisas y dificultades que se alzan contra su consecución —el anteproyecto de la reforma de la Ley del Suelo regional las niega en sus aspectos sustantivos: la actuación consorciada de la administración municipal con la administración regional y, en su caso, la nacional, y la disposición, por parte de las administraciones actuantes en el ámbito delimitado, de poderes especiales para desarrollar el planeamiento— consideramos el camino políticamente más corto la delimitación y declaración de un ARC para todo el BIC del centro histórico.

Delimitar y declarar, pues, el ARC del centro histórico y dentro de éste zonas o ámbitos (unidades de ejecución) con fuerte deterioro de la edificación que exijan una rápida actuación de transformación/sustitución (remodelación) que mejore las características de las viviendas y recualifique las condiciones urbanísticas (obtención de redes locales), o dicho de otro modo: delimitar y declarar nuevas áreas y zonas de rehabilitación integrada, tras el preceptivo estudio del estado de la edificación, otorgando prioridad a aquellas zonas con alto volumen de infravivienda a erradicar, edificación deficiente y/o elevado deterioro social que llamamos “bolsas de deterioro urbano”.

Además, a fin de incrementar la eficacia del retorno a la comunidad de las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, por nuestra parte estamos proponiendo en todas las alegaciones presentadas a la reforma⁹ de la legislación del suelo regional que las CESIONES OBLIGATORIAS en suelo urbano y en suelo urbanizable sean elevadas de manera que alberguen el 15% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO correspondiente, en vez del actual 10%.

⁹ Nos referimos al documento de marzo de 2005 *Posición de la FRAVM ante el dictamen de la comisión de expertos sobre la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid* y a las alegaciones de noviembre al Anteproyecto de Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 19 de octubre de 2005

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA EN EL APR 06.02 PASEO DE LA DIRECCIÓN (TETUÁN)

La cláusula quinta del convenio —suscrito por el presidente del IVIMA y consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y la presidenta de la EMV y concejala de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura del Ayuntamiento de Madrid— relativo al Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) del APR 06.02 Paseo de la Dirección (Tetuán) establece la posibilidad de redactar un Programa de Rehabilitación Concertada y delimitar, en el ámbito del APR 06.02, un área en la que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sometidas a los derechos de tanteo y retracto en favor del Ayuntamiento-EMVS por un plazo de seis años; también la declaración de urgencia en la ocupación a los efectos de la expropiación forzosa. El convenio se refiere, además, expresamente al contenido, alcance y efectos establecidos en los artículos 131 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El documento de aprobación inicial del PPRI del Pº de la Dirección se sometió a información pública en octubre de 2005 y las asociaciones de vecinos de Tetuán y la FRAVM alegamos contra la atribución a concesionario de la gestión de la expropiación por parecernos la menos acertada y la más arriesgada de las modalidades, entre otras por las siguientes razones: a) La heterogeneidad del censo de afectados del APR 06.02; b) La magnitud y la complejidad de los realojos: unos 450 inmuebles y por encima, previsiblemente, de los 300 realojos; c) La ausencia de cualquier otra experiencia similar, y ello precisamente en una actuación que, por operar en un ámbito con infravivienda generalizada y con afectados de rentas bajas y muy bajas, tiene todas las características y cumple todos los requisitos para ser gestionada directamente desde el Área de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras; única garante, por otro parte, de que los intereses de los afectados no serán atropellados por el o los concesionarios.

4.2.1 Bolsas de deterioro urbano del centro histórico delimitadas en espacios intersticiales

Seis bolsas de deterioro urbano (BDU) de entre las 19 inicialmente delimitadas (las diecinueve del programa de actuaciones del Área de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura para 1988) tuvieron una evolución diferente al resto al modificar sus condiciones de ordenación y/o de gestión el proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Una de ellas, actualmente en proceso de desarrollo, la B18 de Méndez Álvaro, pertenece a Arganzuela.

B18 Méndez Álvaro

APR 02.06 Méndez Álvaro Norte I

Pero, aparte de las BDU iniciales, la Gerencia Municipal de Urbanismo incluye entre los ámbitos expropiatorios y califica de BOLSAS DE DETERIORO URBANO otras seis, dos de las cuales pertenecen al distrito de Retiro.

BDU Cocheras EMT
BDU Adelfas

API 03.03 Cocheras EMT
API 03.05 Adelfas

BOLSA DE DETERIORO URBANO DE MÉNDEZ ÁLVARO (APR 02.06 Méndez Álvaro Norte I)

La B.D.U. nº 18 del Programa de Actuación del Área de Urbanismo para 1988 no se desarrolló en su día, debiendo esperar a la Revisión del Plan General (definitivamente aprobado en abril de 1997) que delimita una Unidad de Ejecución –discontinua– por expropiación y remite a la redacción y aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior (PERI), cuya aprobación definitiva se produce en abril de 2000, aprobándose asimismo el texto inicial del Convenio de gestión del suelo en octubre de 2000.

El realojo afecta a 183 familias (según el último de los censos realizados por la Empresa Municipal de la Vivienda, incorporado al PERI) incluidas en el ámbito del APR 02.06 *Méndez Álvaro Norte I*, más los residentes en los números 21, 23, 25 y 27 de la calle Méndez Álvaro incluidos en el APR 02.01 *Méndez Álvaro Norte II* (parcelas calificadas por el Plan General de Equipamiento Básico).

En el ámbito de la Unidad de Ejecución por expropiación existen, igualmente, locales comerciales en funcionamiento y talleres.

El PERI al que remite el APR 02.06 delimita dos unidades de ejecución, la UE 1 por expropiación (que incluye los edificios de la bolsa de deterioro urbano propiamente dicha, donde habitan las familias a realojar) con una superficie de 13.740 m² y la UE 2, por compensación, que engloba el resto de la superficie del ámbito (las industrias, cuyo suelo recalifica la ficha del Plan General).

La Unidad de Ejecución nº 1, por expropiación, está constituida como unidad discontinua por dos enclaves independientes, el A y el B, situados ambos dentro del perímetro del APR 02.06:

Superficie enclave A:	9.131,94 m ²
Superficie enclave B:	4.608,19 m ²
Superficie total UA-1:	13.740,13 m ²

Parcela/as de realojo: para la fase I de desarrollo del PERI la reubicación se produce, una vez constituida la Junta de Compensación, sobre terrenos libres de edificaciones (las vicisitudes, sin cuento, de la parcela de realojo han ido retrasando continuamente la construcción por la EMV del inmueble de realojo).

Previsión del PERI para expropiaciones, afecciones, derribos y realojos correspondientes a la unidad de ejecución por expropiación: 3.379.340.000 pts.

La bolsa de deterioro urbano *cocheras EMT* estaba adscrita a la operación Pasillo Verde Ferroviario, una de las once operaciones urbanas del Programa de Actuaciones del Área de Urbanismo e Infraestructuras para 1998; operación que demandada originariamente por la Asociación de Vecinos La Unidad de Arganzuela —con el propósito de cerrar la herida ferroviaria que hendía el distrito— acabaría transformándolo. Tampoco en la operación Pasillo Verde Ferroviario se cumpliría —para ello fue precisa una segunda modificación del Plan General (MPG) en el ámbito— el acuerdo de destinar la mitad del uso residencial a vivienda protegida; como tampoco se ejecutaría, tras la segunda MPG —las oficinas se recalificaron a viviendas libres con incremento de edificabilidad y de alturas, de seis a ocho plantas más ático— el compromiso de compensar la superficie y edificabilidad del uso residencial protegido que se perdía en el Pasillo Verde en otros ámbitos de la ciudad.

BOLSA DE DETERIORO URBANO COCHERAS EMT (API 03.03 *cocheras EMT*)

BDU	Superficie (ha)	Nº viviendas	Realojos (familias)	Superficie dotacional (m2)	Edificabilidad (m2)	Costes expropiación y realojo	Inversión total (millones de pts)
BDU Cocheras EMT API 03.03	3,69	432	0	25.736 EP: 2.919 ZV: 9.841 V y SP: 12.976	50.766 R: 50.766	Expropiación: Consorcio del Pasillo Verde Ferroviario (PVF)	280 (sólo urbanización, pues resto inversión del Consorcio PVF)

EP: equipamiento público, D: deportivo, ZV: zonas verdes, V y SP: viario y servicio público, R: residencial

BOLSA DE DETERIORO URBANO ADELFA (API 03.05 *Adelfas*)

El PERI 3/7 Adelfas del Plan General de 1985 fue provisional y definitivamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 28 de julio de 1995. El mismo Pleno aprobó definitivamente la Unidad de Ejecución nº 1 (UE-1) del PERI a desarrollar por el sistema de expropiación. Detectado un error material numérico en el cuadro de características del PERI, su corrección fue aprobada el 21 de marzo de 1996. La Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2) fue adscrita al sistema de actuación por compensación y, en 1998, a solicitud de los residentes, la Asociación de Vecinos Los Pinos Retiro Sur y la FRAVM se cambió el sistema de gestión a expropiación.

PERI 3/7 API 03 05 Adelfas	Gestión	Superficie (m2)	Edif. lucrativa (m2)	Usos no lucrativos (m2)
UE-1	Expropiación	60.810 m2	85.666 m2	Espacios libres: 3.446 Equipamiento: 14.400 Viario: 4.040
UE-2	Compensación [cambio de sistema de actuación posteriormente, en 1998, a expropiación]	67.572 m2	76.277 m2	Reserva vivienda colectiva de protección oficial para realojos: 6.418 m2 de edificabilidad. [primera fase viviendas de realojo en ejecución en 2005] Espacios libres: 17.733 Equipamiento: 2.340 [modificación en 2004 del grado de catalogación del edificio existente para materializar la edificabilidad] Viario: 9.450
Total ámbito PERI		128.382 m2 (12,84 ha)	161.943 (residencial) o 1.620 viviendas	51.409 m2 supf. más 6.418 de edif. realojos [incrementada la edificabilidad destinada a realojos: 8.050 m2]

Bolsas de deterioro urbano de 1988, actuaciones de sutura urbana

El Programa de Actuaciones del Área de Urbanismo e Infraestructura del Ayuntamiento de Madrid para 1988 diseña el desarrollo de 19 BOLSAS DE DETERIORO URBANO, 11 Operaciones Urbanas (Gran Vía de Hortaleza, Avda. de Córdoba, Bailén-Pza de Oriente, Vía borde de Villaverde, Puente de Ventas, Centro Integrado de Aluche, Pasillo Verde Ferroviario, Campo de las Naciones, Estación Sur de Autobuses, Estación Norte de Autobuses, Plan de Medianerías) y 13 Sistemas Generales (Cuña de Latina, Huerta del Obispo, Pradolongo, Parque Lineal del Manzanares, Retiro, Casa de Campo, Arganzuela y Madrid Sur en lo que a grades parques se refiere), actuaciones todas ellas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.

El programa de las BOLSAS DE DETERIORO URBANO se definía como: “desaparición de 19 de estas bolsas, promoviendo el realojamiento total de las más de 3.000 familias que las ocupan y sustituyendo los núcleos de edificación deficiente por nuevos barrios integrados en una estructura urbana cualificada, lo que comporta la redistribución de los beneficios de la operación”. “En el programa de Bolsas de Deterioro Urbano —corroboraba el ayuntamiento— predomina el aspecto social al tratarse de polígonos ocupados por edificación deficiente, que suponen interrupciones de la trama urbana y componen un marco de problemas sociales, higiénicos y de seguridad. Las diecinueve actuaciones programadas operan sobre situaciones existentes, propiciando en todas ellas la mejora de la calidad urbana mediante la sustitución integral de las edificaciones”.

Los enclaves sobre los que se debía actuar eran fundamentalmente de tres tipos. El mayor número correspondía a asentamientos que se habían quedado al margen de los procesos de crecimiento y expansión de la ciudad en los años cincuenta y sesenta del pasado siglo; zonas que nunca habían llegado a estar urbanizadas ni construidas, que pasaron de suelo rústico degradado de la periferia a vacío urbano desconectado, escenario de chabolismo consolidado e infravivienda. El segundo grupo agrupaba situaciones más diversificadas, que, debido unas veces a la implantación de infranqueables barreras de infraestructuras (Méndez Álvaro, colonia Campamento) o debido, otras, a su inaccesibilidad (El Querol), remitían a un tejido urbano “de segunda categoría” con ocupación residual. El tercer grupo correspondía a la periferia de los núcleos periféricos del Madrid de los años veinte y treinta del pasado siglo: periferias de Vallecas, de Tetuán... Ahora bien, en los tres casos, y especialmente en los dos primeros, la periferia de antaño ya no era tal, tratándose, por el contrario, de operaciones de gran centralidad y alto valor inmobiliario.

Las 19 BDU (las 13 inicialmente delimitadas más las 6 calificadas después, exceptuando las 6 iniciales cuyo ordenamiento modificó la revisión del planeamiento) cuentan, en cómputo global, con 193,16 ha de superficie, de las cuales 136,90 ha se gestionaron por expropiación.

De las 20.410 viviendas previstas en 3 operaciones urbanas (2.952 viviendas, de ellas 1.120 en API 10.12 Aluche-Avda. de los Poblados, 1.582 unidades en API 16.11-15 Eje urbano de Hortaleza y 250 unidades en UZI 0.05 Olivar de la Hinojosa) y en las 19 BDU (17.450 unidades), 11.314 unidades (el 55%) quedaron vinculadas a la gestión expropiatoria, y de estas últimas se adscribieron a los programas de vivienda protegida del Ayuntamiento de Madrid: 4.192 unidades al Plan 18.000 y 340 unidades a la Demanda Esencial Insatisfecha (del plan citado), mientras la EMV obtuvo suelo para construir otras 2.118 viviendas (de ellas 1.075 vinculadas a realojos).

Los suelos de uso dotacional obtenidos del desarrollo de las 19 BDU, la edificabilidad que se les otorgó, los costes de gestión, expropiación y realojos son los siguientes:

Usos dotacionales BDU

Superficie ámbitos	Equipamiento privado	Equipamiento público	Deportivo	Zonas verdes	Vía pública	Total	%
193,16 ha	0	17,7 ha	4,2 ha	29,5 ha	71,2 ha	122,7 ha	63,5

Edificabilidad BDU

Superficie ámbitos	Edificabilidad residencial	Edificabilidad terciario	Edificabilidad industrial	Edificabilidad total
193,16 ha	1.767.207 m2 [17.450 viviendas]	32.552 m2	72.996 m2	1.872.755

Fuente: *Operaciones urbanas y bolsas de deterioro 1995-1999*, Gerencia Municipal de Urbanismo, 2000

La gestión de las BDU por expropiación fue mayoritariamente gestión municipal directa: el ayuntamiento redacta y tramita el planeamiento y los proyectos de expropiación; expropia y realoja a las familias residentes a través de la EMV, redacta y tramita los proyectos de urbanización, urbaniza y concede licencias..., y en ciertos casos (B1 Rancho del Cordobés, B15 Sor Ángela de la Cruz, B7 Barrio del Carmen, B8 Glorieta Elíptica, B17 Méndez Álvaro-Delicias) se realiza mediante concesión a un adjudicatario por medio de concurso público: el ayuntamiento redacta y tramita el planeamiento, el pliego de condiciones de concurso, realizándolo y adjudicándolo; redacta y tramita el proyecto de expropiación, expropia, paga los mayores importes que se produzcan sobre la expropiación y gestiona el realojo. Por último, el Ayuntamiento aprueba el proyecto de urbanización, controla su ejecución y concede licencias. El adjudicatario, según las condiciones del pliego y las ofertas, paga o recibe un canon, paga los costes de la expropiación —según proyecto—, del proyecto y de las obras de urbanización y de los realojos, cede los suelos dotacionales y edifica las parcelas lucrativas.

Costes de gestión, expropiación y realojos BDU

Superficie ámbitos	Supef. gestionada por expropiación	Total expropiación (millones de pts)	Coste de los realojos (millones de pts)	Total costes (millones de pts)
193,16 ha	136,90 ha	40.259	5.350	45.609

Los realojos de las BDU y su coste fueron:

Realojos BDU

Superficie ámbitos	Número de familias	Viv. adjudicadas hasta 1999	Viviendas pendientes en 1999	Coste de realojos (millones de pts)	Coste medio por vivienda
193,16 ha	1.931	1.856	75	5.350	2,77 mill. pts

"Los residentes que acreditaron ser propietarios de vivienda pudieron optar entre el acceso a las nuevas viviendas públicas [promovidas por la EMV] en régimen de propiedad o alquiler. Los inquilinos residentes se realojaron, preferentemente, en régimen de alquiler. El criterio general para la nueva ubicación geográfica de las familias a realojar fue evitar, en la medida de lo posible, que sean desplazadas de su entorno geográfico de origen. Para ello los realojos se realizan *in situ* o en promociones de la EMV lo más cerca posible de su anterior vivienda", señala la Gerencia Municipal de Urbanismo en el volumen *Operaciones urbanas y bolsas de deterioro 1995-1999*.

4.2.2 *Delimitación de nuevas bolsas de deterioro urbano*

Tras el preceptivo estudio de la edificación que detecte todas las bolsas de infravivienda y/o de viviendas mínimas interiores del centro histórico, el estudio de las áreas con edificación más degradada, los estudios del estado de la edificación por manzanas, el análisis de espacios que precisen de reforma interior..., el Área de Rehabilitación Concertada del centro histórico debería distinguir en esos ámbitos bolsas de deterioro urbano objeto de remodelación que establecieran la prelación de la reestructuración/sustitución del caserío.

El perímetro de esas bolsas de deterioro urbano —categorizadas como suelo urbano no consolidado— lo sería también de las correspondientes unidades de ejecución. Cuando no sea necesario actuar mediante expropiación forzosa, sino convenida, los acuerdos con los propietarios de suelo y edificaciones —o con quienes pudieran sustituir a éstos por incumplimiento del deber de conservar y/o rehabilitar o de edificar— deberían tender a elevar el porcentaje de las cesiones obligatorias por encima del 10 %, aparte de establecer mecanismos de compensación adecuados al propósito de obtener redes locales cuando se permita la intensificación del número de viviendas en determinados edificios¹⁰, condicionada, siempre, a la eliminación de otras tantas infraviviendas.

Pues el objetivo perseguido con la delimitación de las bolsas de deterioro urbano que proponemos es, además de suprimir la infravivienda, obtener equipamientos colectivos y zonas verdes, el conjunto de actuaciones no deben suponer, como hemos dicho y volveremos a repetir a lo largo de este documento, un aumento del parque inmobiliario residencial, sino, preferiblemente, una disminución del mismo. No obstante, si se actúa —a la vez— sobre las viviendas vacías y sobre las transformadas en oficinas se podría producir —aunque muy paulatinamente y a largo plazo— un incremento de la ocupación del parque, con el indeseado efecto de mayor densificación de la población del centro. De ahí que resulten cruciales las operaciones de “esponjamiento”.

Estas nuevas bolsas de deterioro urbano ya no serían tanto actuaciones de sutura como operaciones de remodelación en suelo urbano consolidado del APE 00.01, que requerirían los correspondientes planes especiales.

¹⁰ Estamos pensando, específicamente, en edificios de propiedad vertical. Y, por otra parte, el Plan de Acción del PERCU en su página 58 al referirse a la modificación de la normativa sobre la intensificación del número de viviendas, manifiesta expresamente que “se permitirá la intensificación del número de viviendas cuando simultáneamente se eliminen tantas infraviviendas como nuevas unidades se creen” y que el número final de viviendas en el APE 00.01 se mantenga constante.

EN CONCLUSIÓN

Como ya expresáramos al fijar los criterios para la promoción del centro residencial, entre las medidas que, a nuestro juicio, contribuirían a lograr los objetivos marcados en este capítulo, destacamos:

- Destinar la totalidad del suelo residencial vacante (o resultante de operaciones de reforma interior, delimitación de bolsas de deterioro urbano o recuperación de áreas degradadas) adscrito al patrimonio municipal o público de suelo a la promoción pública directa en alquiler, sin perjuicio de que pasado un tiempo razonable (alrededor de 15 años) puedan estas viviendas ser vendidas una vez reemplazadas por el mismo número de unidades nuevas.
- Asimismo, destinar al menos la mitad del suelo residencial resultante de la recuperación de áreas degradadas a la promoción de viviendas protegidas.
- Sin perjuicio de la primera medida, cesión del derecho de superficie (a título gratuito o con un bajo canon) a cooperativas y otros agentes sociales sin ánimo de lucro para la promoción de viviendas protegidas de régimen especial y de régimen general (viviendas con protección pública básica para el plan de vivienda regional o viviendas protegidas para el plan estatal). Cooperativas y agentes sociales sin ánimo de lucro que, además, asuman compromisos con determinados objetivos de las políticas municipales: diversificación tipológica, vivienda domótica, reserva del 5 ó 10 % de las viviendas protegidas para casos de urgente necesidad o resolución de problemas de hacinamiento o desahucios, vivienda para jóvenes o para ancianos, puesta en marcha de proyectos piloto, recuperación de espacios degradados...
- Desarrollar, por parte de la EMVS (y, en su caso, mediante convenios con el IVIMA), un plan piloto de viviendas en alquiler para jóvenes, pero gestionadas por los inquilinos agrupados en cooperativas de gestión, siguiendo la experiencia que el cooperativismo juvenil ha venido realizando en viviendas del IVIMA en los barrios de Vallecas y Orcasur. Esta fórmula, entre otras virtudes, permite responsabilizar a la población joven de la gestión de su propio alojamiento, contribuye a vertebrar la sociedad civil, puede servir para apoyar programas de desarrollo local, agiliza los trámites burocráticos y administrativos con el consiguiente ahorro de costes para la EMVS, y presenta – por lo hasta ahora observado- unos niveles inexistentes o muy bajos de morosidad y retraso en los pagos toda vez que ambos (morosidad y retrasos), caso de producirse, habrían de ser soportados por los demás cooperativistas.
- Penalizar fiscalmente, por medio del IBI, la vivienda desocupada simultáneamente a potenciar y fortalecer la Agencia Municipal de Alquiler.
En el consejo de administración de la misma debería estar presente el tejido social organizado a través de las organizaciones con mayor incidencia en las cuestiones de alojamiento, y habrían asimismo de estar representados los propietarios y los inquilinos.
Las viviendas arrendadas al amparo de la Agencia deberían tener (sobre todo cuando perciben ayudas públicas) una renta máxima limitada.

- Instar a las administraciones competentes para que procedan a la regulación de una exacción sobre las viviendas vacías sin causa justificada, sin perjuicio de apurar al máximo las competencias de la administración local en esta materia. La instrumentación del impuesto se vincularía al IBI y el control de las viviendas desocupadas podría hacerse, previa elaboración de un censo y el establecimiento del correspondiente registro, mediante el control de los consumos de agua, electricidad, teléfono... En paralelo a la adopción de medidas sancionadoras y disuasorias, se deben convenir medidas de fomento (agencia municipal y agencias públicas de alquiler, ayudas a la rehabilitación...).
- Desarrollo del plan de alojamientos temporales para jóvenes y del plan residencial sobre locales comerciales que habría que simultanear, el segundo, con medidas contra la terciarización y para recuperar la función residencial de una parte de las oficinas y despachos existentes en el centro histórico.
- Modificar y adaptar las normas zonales con incidencia en el centro en orden a ajustar las pautas de compatibilidad de usos en función del objetivo fundamental de asegurar los usos residenciales frente a la terciarización y activar los mecanismos de inspección suficientes para que las normas no sean burladas; aunque previendo las cautelas y medidas paralelas necesarias (promoción de parques de oficinas en la periferia...) y los tiempos de transición razonables al objeto de no perjudicar la actividad económica y el empleo.
- Ampliar la partida del presupuesto municipal y convenir con la Comunidad de Madrid un programa de ayudas, tanto a la rehabilitación dispersa de edificios con propiedad horizontal, como, sobremedida, a las obras de reparación y conservación o rehabilitación derivadas del informe desfavorable de la ITE (con las salvedades que hemos introducido respecto de los edificios con infravivienda generalizada o los edificios en áreas o zonas de rehabilitación integrada).
- Incrementar la cuantía de las ayudas por vivienda a la rehabilitación integrada y dispersa, haciendo mayor hincapié en los proyectos que incorporen notorias mejoras en materia de vivienda sostenible o en los supuestos en que el inmueble rehabilitado sea destinado al alquiler con rentas máximas limitadas.
- Declarar Área de Rehabilitación Concertada (ARC) del centro histórico el ámbito del APE 00.01, de acuerdo con las determinaciones del artículo 131 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, figura clave para el desarrollo del planeamiento estratégico del centro, toda vez que se basa en la concertación y en los esfuerzos mancomunados entre las administraciones, a quienes otorga facultades especiales en materia de tanteo y retracto, ocupación a efectos de expropiación forzosa, etc.
- En relación con el ARC anterior, delimitación y declaración —previa aprobación de una ordenanza específica— de bolsas de deterioro urbano y espacios de reforma interior, e intervenciones sobre manzanas, en todas las cuales la actuación estaría dominada por las operaciones de remodelación: supresión de infravivienda y de viviendas interiores, de edificaciones en muy mal estado, de áreas degradadas..., al objeto de promover nuevas viviendas y equipamientos colectivos y/o zonas verdes.

- Delimitar y declarar, también en relación con el ARC, nuevas áreas de rehabilitación integrada, tras el preceptivo estudio del estado de la edificación, que abarque el ámbito del APE 00.01, otorgando prioridad a aquellas zonas con alto volumen de infravivienda a erradicar y/o elevado deterioro social.
- Regular expresamente el derecho de los afectados por las obras de rehabilitación y de remodelación al realojo en el ámbito de residencia y, en su caso, al retorno al mismo inmueble.
- Expropiar, por razón de urbanismo y por incumplimiento de la función social de la propiedad (materializados en la inobservancia del deber de conservar y rehabilitar), los edificios de propiedad vertical con expediente de ruina en tramitación y aquellos en situación de edificación deficiente o en estado ruinoso que hayan incumplido reiteradamente las órdenes municipales de reparación y conservación.
- Vincular la iniciativa cooperativa y la iniciativa social sin ánimo de lucro al objetivo de la obtención de las 40.000 viviendas en las operaciones de rehabilitación y de remodelación mediante la adquisición de edificios para su posterior rehabilitación, la cesión de la gestión de las obras y la posterior ocupación en alquiler de edificios previamente adquiridos o recuperados por la EMV...
- Aplicar de manera sistemática el amplio abanico de herramientas que la legislación vigente pone en manos de los ayuntamientos para intervenir en los mercados de suelo y vivienda: sistemas de gestión — expropiación y ejecución forzosa—, ejecución sustitutoria o sustitución del propietario, adscripción de las transmisiones onerosas de edificaciones y solares del ARC del centro histórico (ámbito del APE 00.01) al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, constitución de bancos municipales de suelo y edificaciones, sanción (venta forzosa y edificación forzosa) de las maniobras obstruccionistas del desarrollo del planeamiento urbanístico...

Para otro tipo de medidas específicas, en relación con la infravivienda, los deberes de conservación y rehabilitación, la ITE, los registros municipales, la delimitación de bolsas de deterioro urbano... remitimos a los epígrafes correspondientes, a la vez que nos ratificamos en cuantas medidas pormenorizadas o de choque contra la infravivienda o contra el incumplimiento del deber de conservar y rehabilitar se acordaron, con nuestro concurso, en su momento aunque todavía no se hayan puesto en práctica.

[3] EL EQUIPAMIENTO COMO REFUERZO DE LAS FUNCIONES RESIDENCIALES

[3] 1. Aproximación a la cuantificación del déficit

[3] 2. Objetivos en materia de equipamiento

[3] 3. Medidas propuestas



EL EQUIPAMIENTO COMO REFUERZO DE LAS FUNCIONES RESIDENCIALES

En su momento el PGOUM puso de manifiesto la franca infradotación de los distritos centrales. Ahora, el PERCU (pág. 8 y siguientes del *Plan de Acción*) viene a ratificar el diagnóstico. Sea cual sea el área que tomemos como objeto de observación (deportiva, educativa, salud, bienestar social) priman las carencias. Las ratios, en forma de m² de equipamientos colectivos por habitante, oscilan, según los casos, entre insatisfactorias y muy insatisfactorias. La escasez de suelos vacantes y la alta densidad de edificación existente agudizan la envergadura del problema, dada la dificultad añadida para encontrar y obtener las localizaciones apropiadas. Pero, ¡cuidado!, no compartimos los análisis que establecen una relación causa-efecto directa entre la escasez de suelos o espacios vacantes y los déficit observados. Los citados déficit son el resultado inevitable —que viene de lejos— de unos procesos asilvestrados de *hacer* (sic) ciudad, en los que primaron el afán de lucro y la inacción de las administraciones competentes. Ambas situaciones han sido reincidentes hasta tiempos recientes.

Ahora bien, cualquier planeamiento del centro que se precie no puede eludir ni dilatar el abordaje de la cuestión. Con motivo de las sugerencias al avance de la revisión del PGOUM ya denunciábamos: “Si se considera que el equipamiento colectivo es un componente nuclear del capital social fijo y, por tanto, de la productividad del sistema económico, visto desde la inversión; y del salario social o indirecto, visto desde la remuneración de los factores productivos; que es un instrumento indispensable de la integración social; que contribuye a estructurar el territorio urbano; que —unido a las infraestructuras— define el grado de urbanización del suelo; que es la prolongación natural de la vivienda; que significa la satisfacción institucional de unas necesidades (formación, salud, ocio...) que en su ausencia es reservada a la minoría; etc.; entonces no cabe sino diagnosticar **la situación de pobre e injusta**” (pág. 46 de *Sugerencias de la FRAVM al nuevo PGOU*, 1993). Las cosas no han mejorado desde entonces y no lo han hecho en tanto que el equipamiento de los distritos centrales no ha constituido una prioridad de la actuación de las administraciones, más allá de las lamentaciones y las declaraciones de principios.

Con frecuencia la *sequía* de actuaciones en materia de dotaciones colectivas por parte de las administraciones se pretende encubrir o velar mediante pretendidas grandes *operaciones de centralidad* y otras denominaciones más o menos grandilocuentes a las que tan aficionado es el lenguaje urbanístico. Sin embargo, ellas no resuelven los déficit que día a día palpan a pié de calle, por así decirlo, los vecinos y vecinas. Dicho con alguna radicalidad, por mejor plasmar nuestra crítica en este punto, las indudables e innegables bondades de la ampliación del museo Reina Sofía no compensan ni satisfacen el hecho, pongamos por caso, de que en el distrito Centro sólo hay dos bibliotecas públicas o en el de Retiro sólo hay una o el hecho de que en el de Chamberí no hay zonas deportivas o... Es manifiesto el desequilibrio entre la localización en la almendra central del equipamiento

de ciudad o región o, incluso, de escala nacional o internacional y la localización del equipamiento de barrio o distrito.

Un centro más habitado y cohesionado, de acuerdo con los objetivos enunciados en el PERCU, debe ser también un centro más «habitable». La habitabilidad no es función tanto de las características de las viviendas como de la dotación del entorno, del barrio. No podemos sino compartir la afirmación del PERCU cuando dice: “Las acciones propuestas en el presente capítulo hacen especial hincapié en la intervención sobre el espacio público y dotacional de la ciudad, entendiendo su transformación como una herramienta fundamental para estructurar la revitalización del centro urbano” (pág. 63 del *Plan de Acción*).

[3] 1. APROXIMACIÓN A LA CUANTIFICACIÓN DEL DÉFICIT

A ciencia cierta no conocemos la envergadura exacta del déficit de equipamiento que sufre el ámbito. En las páginas que siguen vamos a hacer una actualización del déficit, a título de primera estimación, toda vez que la información disponible referida al equipamiento existente es incompleta y deficiente. Acotamos la estimación a los principales capítulos del equipamiento y en cada caso planteamos a) nuestra propuesta de estándares técnicos recomendables, b) una comparación entre la población potencialmente usuaria y la oferta existente y c) una estimación en bruto del déficit.

- Equipamiento educativo

El cuadro de estándares que manejamos es el siguiente:

Nivel educativo	Ámbito de referencia	Demanda potencial	Demanda teórica (% sobre d. potencial)
Escuela infantil (primer ciclo)	Barrio municipal	Población 0-2 años	25%
Escuela infantil (segundo ciclo)	Barrio municipal	Población 3-5 años	100%
Primaria	Barrio municipal	Población 6-11 años	100%
ESO	Barrio municipal	Población 12-15 años	100%
Secundaria no obligatoria	Distrito	Población 16-18 años	90%

La justificación de los anteriores estándares técnicos es sencilla. Entre los 3 y los 16 años, la escolarización debe alcanzar a la totalidad de los individuos y en la práctica así sucede. En la secundaria no obligatoria (16 a 18 años), el objetivo de la tasa del 90% está también logrado. En cambio, la tasa propuesta del 25% en la educación infantil de primer ciclo es, supuesta la escolarización alcanzada, ambiciosa. La cuestión es si el sistema asegura en los diferentes niveles educativos la escolarización en el ámbito apropiado. Veamos la comparación entre la escolarización esperada y la observada.

En el primer nivel, la enseñanza infantil de primer ciclo (0-2 años), se observa tanto un acusado déficit de plazas en varios distritos como una muy destacada desproporción de la oferta privada sobre la pública en todo el ámbito. La población de 0-2 años residente, a 1 de enero de 2005, ascendía a 18.600 personas, de forma que podemos estimar la demanda en 4.650 plazas escolares. Si dimensionamos el volumen de una escuela infantil (o de un colegio que incorpora plazas de primer ciclo) en unas 75 plazas para 0-2 años, entonces se necesitarían del orden de 61 centros. Existen en el ámbito del PERCU 67 (excluidos los barrios de El Viso y Argüelles, para los que no contamos con datos), de los cuales tan sólo 8 son públicos: 4 son del Ayuntamiento y otros 4 son de la Comunidad de Madrid. En términos agregados, pues, no existe déficit de plazas, pero la cobertura pública es

francamente paupérrima. En todo caso, se advierte un claro déficit de plazas en Centro (al menos 3 centros) y en Salamanca (al menos otros 3 centros). Por lo demás, se ha de considerar que un alto número de las plazas privadas existentes están ocupadas por niños y niñas residentes en barrios localizados fuera del ámbito del PERCU, de manera que el déficit será superior a los 6 centros señalados. Consideramos que, a largo plazo, la oferta de plazas públicas habría de representar cuando menos el 50% del total, lo cual supone establecer en perspectiva el déficit en más de 25 centros (o si se prefiere: unas 1.900 plazas).

Escolarización 0-2 años				
Distrito/barrio	Población 0-2 (aproximada)	Demanda teórica*	Colegios existentes	Colegios públicos
Centro	3.390	848 (11)	8	2
Arganzuela	4.151	1038 (14)	25	2
Retiro	3.021	755 (10)	13	1
Salamanca	3.727	932 (12)	9	1
Chamberí	3.374	844 (11)	12	2
El Viso	395	95 (1)	29**	4**
Argüelles	541	135 (2)	24***	2***

* Entre paréntesis número de colegios (según una media de 75 alumnos de 0-2 años por colegio aproximadamente).

** En el distrito de Chamartín

*** En el distrito de Moncloa-Aravaca

En los niveles de educación infantil (segundo ciclo) y de primaria, esto es, la escolarización de la población de 3 a 11 años, no cabe apuntar déficit significativos: salvo quizá en Centro y Arganzuela, donde la población residente es mayor que el volumen de alumnos matriculados en el curso 2004-2005, mientras que en el resto de los distritos del ámbito ocurre al contrario (como es sabido, Chamartín y Moncloa escolarizan a muchos más niños y niñas que los residentes). La situación es, en general, satisfactoria, con la reserva apuntada a propósito de los distritos de Centro y Arganzuela, que son también los únicos en los que la oferta pública no es ampliamente superada por la privada.

En el nivel de la secundaria obligatoria (12 a 15 años) la oferta supera ampliamente a la demanda radicada en el ámbito del PERCU, salvo en Arganzuela. En general, por tanto, la situación es satisfactoria. Lo mismo ocurre en el nivel de la secundaria no obligatoria (bachillerato y formación profesional): se registra un amplio superávit de plazas sobre la población residente, excepción hecha de Arganzuela y, en menor medida, Retiro.

En resumen, respecto de la dotación educativa las situaciones problemáticas se concentran en 1) la educación infantil de primer ciclo, con acusado déficit de plazas en Centro y Salamanca y con una muy baja oferta pública en todo el ámbito; 2) en la escolarización de 3-11 años (escuela infantil de segundo ciclo y primaria) en Centro y Arganzuela; 3) en el nivel de la secundaria obligatoria y no obligatoria en Arganzuela (y, en menor medida, en Retiro para el nivel de bachillerato).

- Equipamiento de bienestar social

Empleamos el siguiente cuadro de estándares técnicos:

Tipo de servicio	Ámbito de referencia	Estándar
Centro de servicios sociales	Distrito municipal	1 centro por cada 100.000 hab.
Hogares y clubes de 3ª edad (centros e mayores)	Barrio municipal	1 centro por cada 2.500 mayores de 65 años
Centros de día	Distrito municipal	1 centro por cada 100.000 hab.
Residencias de la tercera edad		0,4% de la población de 65 y más años

Existe un centro municipal de servicios sociales en cada uno de los distritos, de manera que en términos generales la situación es satisfactoria. No así, en relación al equipamiento para colectivos específicos, especialmente el destinado a la tercera edad.

La población de 65 y más años residente en el ámbito PERCU, a 1 de enero de 2005, asciende a 152.690 personas, con la siguiente distribución:

Población a 1/1/2005		
Distrito	65 y más	75 y más
Centro	25.921	14.699
Arganzuela	25.009	13.329
Retiro	25.134	13.069
Salamanca	33.321	18.445
El Viso	3.138	1.646
Chamberí	34.003	19.160
Argüelles	6.164	3.574

De acuerdo con este volumen de población, el total de centros y clubes de mayores habría de estar alrededor de 61. Según nuestros datos, la oferta existente está en torno a 55 centros, de los cuales 14 son de titularidad pública (11 del Ayuntamiento). La situación es satisfactoria en Centro y Arganzuela; muy al contrario de Retiro, Salamanca y Chamberí.

Oferta y demanda de centros/clubes de mayores			
Distrito	Centros (demanda teórica)	Centros existentes	Centros públicos
Centro	10	17	2
Arganzuela	10	14	3
Retiro	10	6	2
Salamanca	13	8	2
El Viso	1	s/d	s/d
Chamberí	14	7	4
Argüelles	2	s/d	s/d

Según los datos de la Dirección General de Servicios Sociales, en 2004, los usuarios de los centros de día municipales y concertados localizados en el ámbito fueron del orden de 380, apenas 0,2 por cada 100 habitantes de 65 y más años. La oferta es claramente insuficiente: habría, cuando menos, de duplicarse.

Asimismo son claramente insuficientes las plazas residenciales para ancianos. El diagnóstico de la revisión del PGOUM estimó el déficit en más de 3.500 plazas en el agregado de los distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca y Chamberí. De 1993 —fecha del diagnóstico— para acá, la situación no ha mejorado, sino que ha empeorado. Considérese que en los cinco distritos más los dos barrios, en la actualidad, son algo más de 42.000 las personas de 65 y más años que viven solas, casi el 30% del total; más aún: son cerca de 19.000 los habitantes de 80 y más años que viven solos.

En conclusión, deteniéndonos sólo en el equipamiento para los ancianos y ancianas, se advierte la acumulación de un acusado déficit tanto de dotaciones residenciales como no residenciales.

- Equipamiento sanitario

Sin entrar en el análisis del equipamiento hospitalario y centrándonos en el equipamiento extrahospitalario más común, tenemos:

Distrito	Centro de especialidades	Centros de salud o consultorios	Centros de salud teóricos
Centro	-	5	6
Arganzuela	1	9	6
Retiro	-	3	5
Salamanca	1	4	6
Chamberí	1	6	6

La situación es deficitaria. Suponemos que debiera haber, al menos, un centro de especialidades por distrito: faltan dos (en Centro y Retiro; los vecinos y vecinas de este último deben acudir al muy saturado centro de Puente de Vallecas, sito en la C/ Prieta). De otro lado, estimamos que debiera haber, al menos, un centro de salud por cada 25.000 habitantes: faltan cinco (1 en Centro, 2 en Retiro —uno de ellos está previsto en el parque de cocheras de Pacífico— y 2 en Salamanca).

- Equipamiento deportivo

En su día (1997), los redactores de la revisión del PGOUM fijaron los siguientes estándares técnicos a propósito del equipamiento deportivo:

Tipología	Ámbito de referencia	m ² /hab.
Dotación de barrio	Unidad vecinal (5.000-10.000 hbtes.)	0,2
Dotación de distrito	Distrito	0,6

La dotación de barrio comprende preferentemente las instalaciones básicas, al aire libre, con una función más bien recreativa y de uso cotidiano espontáneo; mientras que la dotación de distrito hace referencia a las piscinas, polideportivos intensivos y extensivos, los campos de fútbol y, en general, las instalaciones con funciones de tipo educativo, competitivo y con uso mayoritariamente organizado. No se consideran en esta clasificación las instalaciones deportivas de élite y/o de espectáculo. La cuantificación del déficit (m²/habitantes) que la Oficina Municipal del Plan establecía es la siguiente:

Distrito	Dotacional de barrio	Dotacional de distrito
Centro	19.695	42.046
Arganzuela	14.110	104.272
Retiro	20.816	44.337
Salamanca	18.769	72.933
El Viso	s/d	s/d
Chamberí	27.354	82.063
Argüelles	s/d	s/d

La situación era, según se observa, ampliamente deficitaria. Desde entonces apenas ha mejorado: en realidad, ha empeorado supuesto el incremento habido en el total de residentes. De acuerdo con el estudio sobre la *Evolución del suelo dotacional de equipamiento y deportivo calificado por el PGOUM 97*, realizado por la Dirección de Servicios del Plan General de la Gerencia Municipal de Urbanismo, entre 1997 y 2003 fueron muy pocos los suelos ejecutados: 4 en Arganzuela, 1 en Retiro y ninguno en el resto.

Las instalaciones municipales existentes en 2004 se distribuían como sigue:

Distrito	Polideportivos	Elementales
Centro	2	5
Arganzuela	2	16
Retiro	3	11
Salamanca	1	3
El Viso	s/d	s/d
Chamberí	0	1
Argüelles	s/d	s/d

Si consideramos que en cada distrito debería haber del orden de 15 instalaciones elementales (a razón de 1 por cada 10.000 habitantes, al menos), contamos un déficit de unas 40 dotaciones de barrio, más varios polideportivos.

En conclusión, en este capítulo nos encontramos acusados déficit en la totalidad del ámbito.

- Equipamiento cultural

En el ámbito existen 15 centros culturales que, en términos generales, cubren las necesidades previsibles: el estándar manejado (el de la revisión

del PGOUM) aconseja un centro cada 100.000 habitantes, aunque tal vez es demasiado corto.

En todo caso, observamos un acusado déficit de bibliotecas públicas. El estándar apunta el objetivo de una cada 30.000 habitantes.

Distrito	Del Ayuntamiento	De la C.M.	Total	Debería haber
Centro	1	1	2	5
Arganzuela	1		1	5
Retiro		1	1	4
Salamanca	1	3	4	5
Chamberí		2	2	5

Sin contar El Viso y Argüelles, en el ámbito debería haber unas 24 bibliotecas públicas. Tan sólo existen 3 municipales y 7 de la Comunidad de Madrid: una cada 72.000 habitantes. La divergencia es desmesurada, salvándose apenas Salamanca.

[3] 2. OBJETIVOS EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS

A nuestro juicio, el planeamiento estratégico de Madrid habría de plantearse, en el ámbito del centro, los siguientes objetivos:

- Conocer la situación actual y prevista de acuerdo con los crecimientos poblacionales que se derivarían de la ejecución de las medidas de promoción de las funciones residenciales.
- Asimismo, conocer las necesidades, demandas y deseos de la población residente y esperada, tanto más cuando hablamos de una población internamente muy segmentada y compleja en términos de edades, tipología familiar, nacionalidad...
- Enjugar, a medio plazo, buena parte de los déficit existentes y previstos, mediante la actuación de las distintas administraciones competentes.
- Priorizar las actuaciones en materia de salud, educación infantil, atención a la tercera edad, inmigración, deportes... y, en general, equipamiento primario de barrio.
- Ofertar un equipamiento de calidad.
- Localizar y obtener los espacios adecuados, contando con las dificultades conocidas al respecto.
- Recuperar y poner en uso los contenedores y edificaciones hoy infrautilizados o sin uso o, incluso, abandonados.

[3] 3. MEDIDAS

En orden a lograr los citados objetivos, proponemos, entre otras, y siempre a título indicativo, no exhaustivo, las siguientes medidas:

- ✓ Llevar a cabo un ESTUDIO RIGUROSO DE LAS CONSECUENCIAS DEMOGRÁFICAS DE LA propugnada RECUPERACIÓN DE LAS FUNCIONES RESIDENCIALES DEL CENTRO de Madrid. La población es la variable principal a la hora de programar el equipamiento, tanto más cuando se prevén actuaciones de gran impacto sobre el número y la ocupación de las viviendas. De la citada recuperación de las funciones residenciales cabe esperar, en primer lugar, entre un moderado y un fuerte aumento de la cifra de habitantes, dependiendo del alcance de medidas tales como la eliminación de oficinas instaladas en viviendas, la rehabilitación del caserío, la animación de la salida al mercado de alquiler de las viviendas vacías, las operaciones de remodelación o las actuaciones de esponjamiento. En segundo lugar, pareja al citado incremento de la cifra de habitantes, cabe esperar una severa modificación de la composición de la población: en particular, es de prever un significativo rejuvenecimiento de la pirámide de edades y, también, una alteración de la tipología de familias. Habrá más matrimonios jóvenes, más niños y niñas, más familias unipersonales y pluripersonales formadas por jóvenes recientemente emancipados y emancipadas... Por lo demás, el rejuvenecimiento de la pirámide de edades alimenta la dinámica demográfica al incidir en el crecimiento vegetativo. A todo ello hemos de sumar la atracción de población inmigrante. Sendos hechos, el aumento de la población y la modificación de la composición, se traducen a efectos del equipamiento en incrementos de la demanda de plazas escolares, de espacios de juegos infantiles al aire libre, de atención pediátrica en los centros de salud...

Es muy necesario, pues, que en el marco del PERCU se acometa un estudio en profundidad y con el máximo detalle territorial de los diferentes escenarios demográficos que se derivarían a corto, medio y largo plazo del desarrollo del programa de vivienda. Contamos con las estimaciones realizadas por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid en *Proyecciones de la población de la Comunidad de Madrid 2002-2017*. Arrojan por distritos los siguientes resultados:

Proyecciones demográficas			
Distrito	2006	2011	2016
Centro	148.862	149.719	149.584
Arganzuela	153.146	164.169	169.444
Retiro	125.501	124.522	122.380
Salamanca	146.718	143.331	139.504
Chamberí	150.035	148.439	146.274
Total	724.262	730.180	727.186

Las citadas proyecciones prevén un ligerísimo aumento de la población en el quinquenio 2006-2011, seguido por un tímido descenso en el siguiente quinquenio. Todo ello resulta de la extrapolación de los

comportamientos observados en los últimos años de la década de los noventa y los primeros de la presente centuria. Si comparamos las previsiones para el primer año de las proyecciones, 2006, con los resultados del Padrón de Habitantes a inicios de 2005, advertimos una cierta coincidencia en la suma global y notorias discrepancias en los totales por distritos. Más allá de la bondad de los resultados, muy dependientes a su vez del acierto o desacierto de las hipótesis de partida, parece clara la inconsistencia de aquéllos con los supuestos del programa de vivienda del PERCU, especialmente a propósito de los distritos de Centro, Salamanca y Chamberí.

- ✓ Realizar sendos ESTUDIOS DEL EQUIPAMIENTO EN EL ÁMBITO DEL APE 00.01:
 - Uno referido a **censar todo el equipamiento existente y el programado**, estableciendo las características básicas del mismo (localización, titularidad, superficie, servicios, personal, número de usuarios y usuarias, caracterización de los mismos, estado de conservación de las instalaciones, dotación, deficiencias...). Sería deseable superar las restricciones habituales tanto de la metodología de las informaciones urbanísticas como de las guías de recursos. En efecto, las primeras, en general, se conforman con la obtención de datos relativos a la superficie (de parcela, construida...) y al aforo (número de plazas, capacidad...), que proporcionan la materia prima para la posterior elaboración de indicadores del tipo m²/habitantes o plazas/habitantes, que a su vez sirven para hacer las preceptivas estimaciones de los déficit o superávit. La segundas, por su parte, se agotan en la confección de fichas que sintetizan la información básica útil para el usuario o usuaria (dirección, teléfono, servicios, horario...). No abunda o sencillamente no existe una información cualitativa, pluridimensional y exhaustiva relativa a los equipamientos, siendo que la misma es esencial para la toma de decisiones. El hueco habitualmente se cubre gracias a la intuición y al empleo de información empírica y fragmentaria. Así, por ejemplo, a la hora de medir la adecuación de la oferta a la demanda de un polideportivo es crucial conocer datos tales como su localización (central o periférica, posición relativa respecto de la red de metro y autobuses...), el entorno (existencia de barreras arquitectónicas para el acceso, posibles problemas de seguridad ciudadana en los alrededores...), la gama de actividades o el abanico de deportes que es posible practicar, precios...
 - Otro referido a las **necesidades, demandas y deseos de la población** (segmentada de acuerdo con las variables pertinentes: edad, sexo, estudios, nivel de renta, nacionalidad...). La práctica habitual de las informaciones urbanísticas hace caso omiso del discurso de la gente. Las necesidades se fijan de arriba a abajo. Este es un procedimiento burocrático y tecnocrático de gestión, que da lugar a numerosas insatisfacciones. Aquí las administraciones harían bien aprendiendo de (no copiando a) la iniciativa privada, cuyas actuaciones de un modo u otro suelen ser decididas previa consideración de cuál será la reacción de los

potenciales clientes. La acertada apuesta del Ayuntamiento de Madrid por la participación ciudadana se ha de plasmar también en la programación del equipamiento: cuál, dónde, cómo... La consulta debe ser, a nuestro juicio, una condición *sine qua non* de la gestión pública. Obviamente, en este punto por consulta no entendemos la celebración de un referéndum o un acto similar en el que los votantes deben elegir una entre varias opciones; sino que proponemos la aplicación de consultas con una metodología plural, cualitativa y participativa. Es importante desentrañar el discurso latente tanto como el manifiesto; el discurso de la mayoría tanto como el de los colectivos minoritarios (sea cual sea el criterio de segmentación); el discurso cristalizado tanto como la anticipación de los discursos que se van abriendo camino; el discurso del tejido social organizado tanto como el de la base social no organizada; el discurso de la población veterana del lugar tanto como el de los nuevos vecinos y vecinas; el discurso de los hombres tanto como el de las mujeres; etc.

Contaríamos así con dos herramientas básicas de trabajo para las administraciones y para el tejido social organizado: un completo —por extensión y en intensidad— mapa de recursos y un muy contrastado estudio de necesidades.

- ✓ A falta de los dos estudios (o series de estudios) que hemos propuesto en el apartado anterior, dejamos constancia de las REIVINDICACIONES DEL MOVIMIENTO VECINAL RELATIVAS A LA COBERTURA DE LOS DÉFICIT que más arriba hemos contabilizado. A saber:

En el nivel de la educación infantil (primer ciclo) existe un muy acusado déficit de plazas en Centro y Salamanca: para enjugarlo faltan del orden de 6 escuelas públicas; sin considerar el hecho de que, en todo el ámbito, la oferta pública es paupérrima, por lo que a medio y largo plazo el esfuerzo público habría de ir más allá de las mencionadas 6 escuelas. En la actualidad existen 8 escuelas, de manera que nuestra propuesta significa alcanzar en breve plazo las 14. Mirando más allá, parece claro que debiera haber una escuela infantil pública por barrio en la senda de lograr que la oferta pública abarque el 50% de la oferta total.

En los niveles de la educación infantil (segundo ciclo) y de primaria, la oferta de Centro y Arganzuela es deficitaria: las necesidades se están cubriendo fuera del distrito. A medio plazo, si la población infantil aumenta, sería necesario incrementar el número de plazas en oferta. Por lo demás, en Arganzuela también es claramente deficitaria la oferta de plazas en los niveles de la ESO y de bachillerato. Cuando menos, sería necesaria la construcción de un nuevo instituto y un centro de primaria-ESO.

Los déficit en materia de atención a la tercera edad son enormes. En concreto, en Retiro, Salamanca y Chamberí hay muy pocos centros y clubes para los ancianos y ancianas. Las plazas en

centros de día habrían de duplicarse y residen solos ¡nada menos! que casi 20.000 personas de 80 y más años.

En materia sanitaria reivindicamos la creación de sendas dotaciones de especialidades en Centro y Retiro, así como de un centro de salud en Centro, dos en Retiro y dos en Salamanca.

Los déficit en materia de equipamiento deportivo —de barrio y de distrito— están generalizados. Estimamos en más de 50 actuaciones (la mayoría en materia de instalaciones elementales) las necesarias para invertir la situación actual.

Por último, para alcanzar el objetivo de una biblioteca cada 30.000 habitantes, las 10 existentes habrían de aumentar en otras 14.

- ✓ CENSAR LA TOTALIDAD DE LOS SUELOS VACANTES Y DE LOS CONTENEDORES y edificaciones INFRAUTILIZADOS, sin uso o abandonados con el fin de contrastar la susceptibilidad de aprovecharlos como localización de dotaciones. Asimismo, censar aquéllos espacios y contenedores que, aun estando ocupados, podrían ser objeto de un cambio de uso más acorde a los objetivos y estrategias del PERCU.

Al hacer esta propuesta nos basamos en varias consideraciones de muy diversa índole. En primer lugar, una consideración de tipo instrumental. El volumen de déficit, según acabamos de establecer, es muy elevado y, sin embargo, existe poco espacio disponible para materializar los equipamientos correspondientes. En un territorio tan sobredensificado como el del APE 00.01, en la gestión del déficit ha de primar, por así decirlo, la urgencia de “ganarle terreno al mar”. En segundo lugar, una consideración de tipo político: es francamente inadmisibles la coexistencia de espacios vacantes o infrautilizados y de un gran volumen de necesidades y de demandas sin satisfacer o deficientemente atendidas. Tal derroche de recursos es muy poco edificante en materia de gestión de los recursos, la cual ha de guiarse por criterios de frugalidad y austeridad. Esta segunda consideración es tanto más oportuna cuanto, con frecuencia, los espacios desaprovechados están inmersos en operaciones especulativas, están en barbecho esperando el momento de realizar unas determinadas rentas diferenciales. Otra consideración es que la recuperación de suelos o instalaciones abandonados o muy poco utilizados es la condición de la revitalización de un trozo de la ciudad, del desarrollo de las llamadas bolsas de deterioro urbano. En fin, una cuarta consideración viene dada por la oportunidad de aplicar un cambio de usos sobre un determinado contenedor y así contribuir a descentralizar el terciario de oficinas o reducir el tráfico o esponjar la ciudad o...

En tal sentido son de aplaudir actuaciones como la rehabilitación de la Escuelas Pías de San Antón y su destino para albergar un centro de mayores, una biblioteca, una escuela infantil, una piscina cubierta y un aparcamiento para residentes y rotatorio, además de la sede del Colegio de Arquitectos. Otra actuación significativa es la remodelación del área de Barceló, ganando más zonas verdes y espacio para dotaciones deportivas y otras, con un pequeño desarrollo de vivienda,

lamentablemente libre. La misma filosofía, basada en la obtención de suelo para zonas verdes y estanciales y para equipamientos, habrá de sostener las actuaciones en la Plaza de la Cebada, en la antigua Universidad de San Bernardo, en el entorno de San Francisco el Grande, las cocheras del metro de Ventas (APR 04.09).

La OBTENCIÓN (mediante adquisición, expropiación, permuta,...) DE EDIFICIOS RUINOSOS o semiruinados es igualmente una política, a nuestro juicio, muy acertada: casos de las actuaciones en C/ Luna 32, C/ Dos Amigas 4, C/ Cabeza 14, C/ San Carlos 17...

Por lo demás, planteamos el ESTUDIO DE LA OPORTUNIDAD DE INCLUIR EN LA ESTRATEGIA DE REEQUIPAMIENTO DEL CENTRO ESPACIOS tales COMO la Academia y la Dirección General de la Guardia Civil en la C/ Guzmán el Bueno; el Parque Móvil de los Ministerios en Cea Bermúdez; los terrenos e instalaciones del Canal Isabel II en Santa Engracia-Bravo Murillo-Vallehermoso; el Cuartel General del Ejército en la Plaza de Cibeles; el Ministerio de Sanidad; el Mercado Puerta de Toledo; la Farmacia Militar en C/ Embajadores; la antigua Fábrica de Tabacos...

También incidimos en una vieja reivindicación: el uso dotacional (sobre todo de las instalaciones deportivas y las bibliotecas) de los centros públicos de enseñanza fuera del horario escolar.

- ✓ Hacer un estudio pormenorizado del APROVECHAMIENTO para equipamientos DE LOS SUELOS RESULTANTES DE LA MACROACTUACIÓN SOBRE LA M-30. El soterramiento de la vía genera un suelo vacante bastante apto para zonas verdes y dotaciones deportivas, recreativas y similares.
- ✓ En función de los estudios anteriores (de recursos, de necesidades, de suelos vacantes e instalaciones sin uso o infrautilizadas, de espacios en los que sería viable un cambio de usos, de las oportunidades resultantes del soterramiento de la M-30...), elaborar un PLAN DE EQUIPAMIENTOS DEL CENTRO, concretando las actuaciones, el presupuesto, el calendario, la administración competente...

Mientras se deciden y se finalizan los referidos estudios, proponemos la ELABORACIÓN, tomando como referente el anterior diagnóstico de déficit dotacionales, de un PLAN DE ACTUACIONES INMEDIATAS (PAI) consensuado con las asociaciones de vecinos del ámbito y gestionado según la metodología aplicada a propósito de los Planes Especiales de Inversiones acordados por el Ayuntamiento de Madrid y la FRAVM en los distritos de Latina, Carabanchel, Vicálvaro, Tetuán y San Blas.

En el siguiente recuadro resumimos reivindicaciones y propuestas de algunas de las asociaciones de vecinos radicadas en el ámbito. La tabla, como se comprobará, da una idea de las prioridades ciudadanas:

- *Propuestas de la Plataforma Ciudadana de Retiro*
 - Centro de especialidades médicas.
 - Hospital del este.
 - Centro de salud del parque de cocheras de Pacífico.
 - Una escuela infantil por barrio municipal.
 - Desarrollo del equipamiento de Doctor Esquerdo.
 - Rocódromo en el parque de Roma.
- *Propuestas de la A. V. Pasillo Verde-Imperial*
 - Finalización del polideportivo de Imperial.
 - Ejecución del centro de salud en la parcela calificada de la C/ Toledo.
 - Centro de día para enfermos mentales.
 - Escuela infantil.
 - Biblioteca.
 - Centro de mayores en la zona de Virgen del Puerto/Juan Duque.
 - Rehabilitación del Colegio público Marqués de Marcenado.
 - Desarrollo del equipamiento previsto en la plaza de Peñuelas.
 - Centro socio-cultural polivalente en terrenos vacantes entre el polideportivo Marqués de Samaranch y la residencia de ancianos de Imperial.
 - Escuela de idiomas o ampliación de la existente.
 - Escuela de música.
- *Propuestas de la A. V. La Unidad de Arganzuela*
 - Escuelas infantiles en Legazpi y Méndez Alvaro.
 - Colegio público alternativo al Tirso de Molina.
 - Un centro de mayores en cada barrio municipal del distrito.
 - Pisos tutelados para la tercera edad.
 - Pisos tutelados y casas de acogida para mujeres, inmigrantes...
 - Ampliación de las dependencias de los servicios sociales del distrito.
- *Propuestas de la A. V. de la Corrala*
 - Ejecución de las determinaciones del plan especial de adecuación funcional de la Casa de la Duquesa de Sueca.
 - Ejecución del museo de Artes Populares previsto por el ARI de Lavapiés en Carlos Arniches 3 y 5.
 - Uso para equipamiento del Mercado Puerta de Toledo.
 - Talleres de ensayo musical en los antiguos urinarios de la plaza de Tirso de Molina y de la C/ Toledo.
 - Escuela infantil en el solar de C/ Doctor Fourquet, 24.
 - Ampliación del Centro Cultural de la calle olivar con el solar colindante.
 - Pisos de acogida y centro de atención en el edificio en ruinas de C/ Embajadores, 18, previa expropiación.
 - Centro de mayores, pisos tutelados, centro de día... en la antigua Fábrica de Tabacos.
 - Polideportivo bajo la rasante del parque de la Cornisa.
 - Centro de salud y centro de especialidades.
 - Escuelas infantiles en todos los barrios municipales del distrito.

- *Propuestas de la A. V. Barrio de las Letras*
 - Construcción del polideportivo del APE 01.05 Costanilla de los Desamparados.
 - Palacio de Tapa (APR 01.10) para usos comunitarios.
 - Uso dotacional de equipamientos de la actual comisaría de Huertas.
- *Alegaciones de la A. V. Barrio de Justicia al APE 01.03 de Barceló*
 - Edificio previsto en el Pasaje de Beneficencia: para cubrir necesidades de la tercera edad e infancia.
 - Espacio de encuentro (hotel de asociaciones) para la participación ciudadana.
 - Piscina en el polideportivo proyectado.
- *Propuestas de la Asamblea Ciudadana del Barrio de Universidad y de la Asociación Nuevo Movimiento Vecinal Maravillas*
 - Centro de salud, que amplíe al saturado de Palma-Norte.
 - Polideportivo, con piscina cubierta.
 - Sala municipal de exposiciones.
 - Salón de actos.
 - Sala de conciertos y salas de ensayos.
 - Sala de conferencias y reuniones.
 - Centro de día para mayores.
 - Escuela infantil.
 - Centro de integración para inmigrantes.
 - Centro juvenil.
 - Centro de servicios sociales generales.

- ✓ Preparar los instrumentos necesarios (convenios con los particulares, expropiaciones, adquisiciones, permutas...) para la obtención de los espacios no municipales que finalmente sean evaluados como factibles.
- ✓ Facilitar la participación en los planes de equipamientos de la iniciativa cooperativa y sin ánimo de lucro mediante la utilización de la cesión del derecho de superficie (a título gratuito o con un pequeño canon como compensación) y otras medidas de fomento, siempre que asuma estrictos compromisos con la administración actuante en cuanto a servicios a prestar, población a atender, patrones de calidad, reinversión de los beneficios en la propia actividad, creación de empleo estable...

El Ayuntamiento va a emplear la figura de la gestión del sistema de expropiación por concesionario en la actuación sobre el espacio de La Muralla, tratando así de interesar y allegar a la iniciativa privada en la recuperación del centro, si bien todavía se desconocen los resultados. Sea como sea, este sistema tiene sus claras limitaciones, toda vez que no siempre es posible ni aconsejable generar las actuaciones de modo que sean rentables y lucrativas. En general, cabe esperar que en todas las actuaciones en las que priman los objetivos de realojo (como en APR 06.02 *Paseo de la Dirección*), esponjamiento y/o equipamiento será muy improbable lograr el concurso de la iniciativa privada, pues las mismas o no son rentables o exigen periodos muy dilatados de maduración de la inversión.

Esas limitaciones no operan o no lo hacen tanto a propósito de la iniciativa cooperativa y sin ánimo de lucro. En tales casos, los móviles de los agentes no vienen prioritariamente dictados por el objetivo de ganar dinero, sino, según los casos, por los objetivos de la creación y consolidación del propio empleo, el desarrollo social y comunitario, la atención y promoción de los colectivos sociales desfavorecidos... Existen numerosas buenas prácticas de colaboración entre las administraciones públicas y las empresas cooperativas o de la economía social que muestran la viabilidad de este camino. Al respecto –para una operación de colaboración a gran escala- véase el ejemplo de la experiencia del Ayuntamiento de Bolonia y las cooperativas en materia de prestación de servicios públicos.

Recientemente se ha creado el Consejo de Promoción de la Economía Social de Madrid, compuesto por representantes del Ayuntamiento y de las entidades representativas de las cooperativas de trabajo, las sociedades laborales y los trabajadores autónomos. Tal vez ese sea el marco más adecuado para reflexionar y evaluar las posibilidades y, en su caso, para diseñar los planes de fomento e intervención.

- ✓ DECLARACIÓN DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA DEL CENTRO HISTÓRICO supuestos los poderes especiales que esta figura concede a las administraciones mancomunadas para llevar a cabo actuaciones en materia de equipamientos y para ejecutar grandes planes de intervención.
- ✓ REVISAR LA NORMATIVA EXISTENTE a fin de flexibilizar las limitaciones de instalación de equipamientos en bajos comerciales y otros espacios, todo ello extremando las cautelas a fin de no deteriorar la calidad del servicio ni de causar molestias a las comunidades de vecinos. Por lo demás, cuando no existan limitaciones legales que prescriban la instalación en edificio exento (centros de la tercera edad, centros de salud, pisos tutelados...) debiera utilizarse esta posibilidad con preferencia a otras. Los escasos suelos vacantes existentes o que se logren en las operaciones de renovación urbana debieran reservarse para la creación de equipamientos que necesariamente deben ubicarse en parcela exenta y para zonas verdes/zonas estanciales.
- ✓ EJECUTAR EL EQUIPAMIENTO previsto en el planeamiento de desarrollo DEL PGOUM. Bien es cierto, no obstante, que el suelo dotacional calificado en el PGOUM y aún no desarrollado es muy escaso. De acuerdo con el estudio más arriba citado de la Dirección de Servicios del Plan General de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en 2003, restaban por ejecutar 21 actuaciones en Centro, 24 en Arganzuela, 6 en Retiro, 10 en Salamanca, 5 en El Viso y 5 en Chamberí. La suma es manifiestamente insuficiente para cubrir los déficit reseñados.
- ✓ Elaborar PLANES individualizados DE APROVECHAMIENTO DE CONTENEDORES MUY SIGNIFICATIVOS POR SU TAMAÑO, UBICACIÓN, etc., tales como el antiguo Matadero y el Mercado de Frutas y Verduras, Real Fábrica de Tabacos, palacio de Buenavista, cuartel Conde Duque... incluyendo entre dichos aprovechamientos los dotacionales de barrio o distrito y sin perjuicio de

su destino a dotaciones de ciudad o región. Veamos algunos casos, sin ánimo de ser exhaustivos:

El Mercado Puerta de Toledo, gestionado por la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica y que en 2016 pasará al Ayuntamiento de Madrid, es uno de los ejemplos más ilustrativos de un gran contenedor público infrautilizado. Durante años y años se han ensañado multitud de iniciativas para reflotar la actividad en el edificio, obteniéndose en todos los casos pobres resultados. Tan es así que, en la actualidad, se produce tal mezcla de usos entre las plantas y en una misma planta que la instalación aparece completamente desdibujada, mediocre y sin muchas perspectivas. Es urgente y prioritario realizar un estudio en profundidad de las posibilidades que ofrece el edificio y de la mejor combinación de usos, que por lo demás respete los derechos y los compromisos adquiridos con los actuales ocupantes (comercios y oficinas). Entre los usos posibles, sin duda, apuntamos los dotacionales. Así, por ejemplo, la Asociación de Vecinos de La Corrala ha propuesto en diversas ocasiones los de centro de formación ocupacional, escuela de oficios tradicionales y nuevas tecnologías y sede de industrias artesanales/industrias limpias. En todo caso, la ubicación de las instalaciones es idónea para albergar equipamientos de ámbito distrital y de barrio (en su radio de acción están Embajadores, Acacias e Imperial).

Si el ejemplo del Mercado Puerta de Toledo es ilustrativo de una cierta ineficacia en la gestión del patrimonio, ¿qué decir del enorme espacio —muchas de cuyas naves llevan años y años abandonadas— del antiguo Matadero Municipal y del Mercado de Frutas y Verduras? El Plan Especial aprobado por el anterior equipo de gobierno municipal preveía destinar hasta un 50% de los usos posibles a terciario recreativo e incluso, en su momento, el entonces concejal de urbanismo, Ignacio del Río, anunció que se adjudicaría la gestión de los edificios correspondientes a una empresa de ocio. Recientemente, en el mes de septiembre, el Pleno del Ayuntamiento ha aprobado la modificación del citado Plan Especial, reduciendo los usos terciarios al 25%. Desestimaba así una alegación de la A.V. La Unidad de Arganzuela y de la FRAVM, que proponían:

- a) *Que los únicos usos compatibles con la calificación de equipamiento Singular (ES) —dentro del sistema dotacional de servicios colectivos— para las naves del Matadero sean los asociados y complementarios.*
- b) *Que si entre los usos asociados (art. 7.2.3. b de las Normas Urbanísticas) podrían estar las cafeterías, tiendas especializadas y terciario de esa índole directamente vinculado al uso cualificado (el cultural), integrado funcionalmente con aquél y que contribuya a su desarrollo entre los usos complementarios al cualificado debe establecerse el dotacional en su clase de equipamiento, complementando de ese modo el régimen de actividades.*
- c) *Deben prohibirse expresamente los usos autorizables (art. 7.2.3. b y 7.7.4. de las Normas Urbanísticas).*

No parece coherente con la filosofía del PERCU —desde luego, no lo es, en modo alguno, con nuestra visión estratégica de la posición del centro de Madrid en la ciudad, tal como la hemos expuesto sumariamente en un documento anterior— permitir la instalación de usos terciarios

recreativos y otros en el ámbito del Matadero, más allá de los estrechos y directamente vinculados a la vocación cultural del resto de actividades ya localizadas (Invernadero, Casa del Reloj, Centro Nacional de Danza...) y las ya conveniadas (con la Fundación Arco y con la Fundación Germán Sánchez Ruipérez). Por lo demás, ampliando la alegación arriba transcrita, planteamos:

- El planeamiento conjunto de todo el espacio (Matadero y Mercado de Frutas y Verduras).
- La elaboración de una propuesta unitaria, que desarrolle todo el espacio disponible, en vez de ir *colocando* ora una pieza, ora otra pieza y así indefinidamente. De un procedimiento como éste sólo cabe esperar que resulte una especie de rompecabezas o una mezcla de usos y actividades desdibujada, anárquica...
- Esa propuesta unitaria habrá de dar lugar a un gran espacio cultural de repercusión regional e incluso nacional.
- Lo anterior no obsta, sin embargo, para aprovechar una parte del espacio para ubicar determinados equipamientos de barrio y distrito que contribuyan a paliar los acusados déficits que hemos expuesto más arriba.

Un tercer caso de gran actuación dotacional viene dado por el Plan Especial Recoletos-Prado. Para no extendernos en el análisis del mismo, resumimos seguidamente las principales propuestas de la FRAVM y de las asociaciones de vecinos en materia de equipamientos:

- La conversión del espacio del Gobierno Militar en equipamiento básico (de barrio o distrito) y la determinación del uso concreto mediante la celebración de una consulta popular (art. 26 del Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana), en vez de en equipamiento singular, según avanza el Plan Especial.
- Mantenimiento del actual instituto de enseñanza secundaria (IES) Isabel la Católica.
- Recalificación de la parcela residencial del APR 01.05 a uso dotacional (equipamiento básico).
- La conversión del Palacio de Buenavista en equipamiento singular, acordando con el Ministerio de Defensa el traslado del Cuartel General del Ejército.
- Sin perjuicio de la calificación para equipamiento singular de la Real Fábrica de Tabacos, una parte del espacio disponible debiera emplearse para cubrir las necesidades del distrito, destinándose, por tanto, a equipamiento básico (centro de mayores, pisos tutelados...).
- Estudio del posible traslado del Ministerio de Sanidad y el posterior destino de las instalaciones vacantes a usos dotacionales.
- Inclusión del Instituto Farmacéutico Militar en el ámbito del Plan Especial, incorporándolo al eje cultural.

[4] TRANSFORMACIÓN DEL MODELO CONGESTIVO DE MOVILIDAD

[4] 1. Consideraciones

[4] 2. Objetivos y medidas para transformar el modelo congestivo de movilidad

- 2.1 Intervenir sobre el número y la distribución de los viajes
- 2.2 Favorecer la descentralización
- 2.3 Reducir el tráfico en el centro y política restrictiva de aparcamientos
- 2.4 Transporte colectivo
- 2.5 Prioridad peatonal

[4] 3. Actuaciones prioritarias



TRANSFORMACIÓN DEL MODELO CONGESTIVO DE MOVILIDAD

En pocas áreas de intervención se advierte tanto como en ésta, la de la movilidad, la inviabilidad de un planeamiento estratégico sólo para el centro de la ciudad. En efecto, aquí está en juego todo el espacio metropolitano, toda vez que éste se construye como una gran malla de conexiones, en la cual el centro se comporta como el espacio con mayor capacidad de atracción de viajes. Muchas de las soluciones al problema de la movilidad en el centro de Madrid pasan por la ejecución de actuaciones fuera del centro e, incluso, lejos del centro. Ocurre como con los vasos comunicantes: para que baje el nivel en un lado habrá que presionar en el otro. Dicho claramente, para que disminuya el número de coches que vienen al centro, es inexcusable el concurso de los residentes en la periferia y en la corona metropolitana. Por ello, en las propuestas que realizamos en este capítulo no nos limitamos al ámbito PERCU.

Según nuestro análisis, que en esta cuestión está acorazado por el paso de los años y por defender en solitario algunas cosas que hoy parecen *tan naturales*, el modelo madrileño de movilidad es estructuralmente congestivo al asentarse en un sistema regional de ciudades tremendamente descompensado y en una acusada dependencia de los desplazamientos respecto de los medios mecánicos, en particular el coche particular. En efecto, observamos, en primer lugar, cómo la almendra central, que se extiende sobre apenas un 0,5% de la superficie de la región, en cambio, absorbe algo menos de un cuarto de la población residente en la región, concentra más de la mitad del empleo, así como un contingente muy elevado de las oficinas públicas y privadas, de las plazas hoteleras, del equipamiento cultural y deportivo de carácter singular... Todo ello da lugar a unos flujos muy abultados de viajes pendulares hacia y desde el interior de la M-30, amén de los viajes con origen y destino generados en la misma. Ese desequilibrio, supuestas las distancias, implica, a su vez, la primacía aplastante de los viajes en medios mecánicos sobre los viajes a pie (o en bici; un medio casi inédito como medio de transporte a diferencia de lo que ocurre en numerosas ciudades europeas). La situación se agrava en tanto la

cuota de desplazamientos en coche particular es muy elevada. A ello contribuyen poderosamente las políticas de las administraciones que no son todo lo disuasorias que sería preciso. De ahí el acusado desencuentro entre un discurso teórico favorable al transporte colectivo y unos presupuestos públicos que destinan cuantiosos recursos al uso del vehículo particular. El equipo de gobierno municipal anterior defendió reiteradamente un argumento basado en el *derecho* del ciudadano a elegir el medio de transporte, de dónde se desprendería, por demás, la ilegitimidad de las administraciones para conculcar esa "libertad esencial".

Para romper el modelo congestivo es imprescindible, así pues, abordar una política de amplio espectro, dado el abanico de asuntos sobre los que sería necesario actuar: desde la política de transporte hasta la medioambiental, pasando por la ordenación del territorio, la planificación urbanística o la negociación colectiva de los agentes sociales.

[4] 1. CONSIDERACIONES

No contamos con datos recientes acerca de la movilidad de los madrileños. A pesar de que a buen seguro se habrá quedado anticuada, la información que suministra la Encuesta Domiciliaria Origen/Destino de 1987/88 del Consorcio Regional de Transportes es muy significativa en términos cualitativos. Exceptuando los viajes peatonales con una duración inferior a 10 minutos motivados por razones distintas a estudios, trabajo o compra diaria y acotando la observación sólo a la población mayor de 5 años residente en el interior de la corona tarifaria B3 nos encontramos que:

- En un día laborable normal se producía una media de 2,6 viajes día/persona. En la actualidad, esa media arrojaría del orden de 14 millones de desplazamientos diarios.
- Alrededor de la mitad de los viajes se realizaban a pié. De éstos, la mayor parte de debían a escolares, amas de casa (motivo compra diaria) y otra población inactiva y desempleada. La otra mitad se realizaban en medios mecanizados. Entre ellos, el transporte público absorbía poco más de la mitad y el privado el 39%. Los viajes por motivo trabajo dependían esencialmente de los medios mecanizados, siendo muy frecuente el uso del coche particular.
- El grueso de los desplazamientos se debía a los motivos trabajo o estudios, siguiéndoles en orden de importancia el motivo compras.
- Se observaba una gran concentración horaria de los viajes según motivo: los debidos al trabajo entre las 7 y las 9 horas y entre las 13 y las 19 horas, los escolares entre las 9 y las 11 horas y entre las 17 y las 19 horas, los realizados por las amas de casa y otros inactivos entre las 10 y las 15 horas.
- La mayoría de los desplazamientos eran pendulares: de ida y vuelta, desde la casa al lugar de actividad y viceversa.
- El municipio de Madrid era el lugar prioritario de generación y atracción de viajes. A su vez, la almendra central era el lugar neurálgico de los destinos. Según la Encuesta, recibía el 66% de los desplazamientos. Si hoy se mantuviera esa proporción estaríamos hablando de más de nueve millones de viajes/día
- Tres motivos explicaban más de siete de cada 10 viajes recibidos por la capital: trabajo, estudios y compras, seguidos por los viajes motivados por asuntos propios y ocio.
- El 60% de los viajes recibidos por Madrid (sumando los originados dentro y fuera del municipio) utilizaban medios mecánicos.
- El peso de cada distrito sobre el total de viajes generados venía siendo similar a los respectivos pesos demográficos, aunque en los distritos centrales —con estructuras de edades más envejecidas— la media de

viajes generados por habitante era algo inferior a la media de los distritos periféricos y los municipios de la corona metropolitana.

- En cambio, se observaba una radical polaridad centro/periferia en relación a los viajes según el destino. En general, todos los distritos centrales recibían más viajes que los que emitían; al contrario que los distritos periféricos. Esta discrepancia era especialmente señalada en el caso del distrito de Centro. Con apenas el 5% de la población de Madrid, absorbía el 12% de los viajes según destino. En 1988 absorbía más de un millón de viajes y emitía del orden de 500 mil. Detrás de Centro aparecían Salamanca, Chamberí, Tetuán y Chamartín. El área de mayor atracción de viajes se correspondía con el centro de negocios tradicional y moderno de Madrid; al que se superponía, en los cinco distritos, la acumulación de buena parte de la oferta cultural de carácter singular, de los grandes almacenes populares, de la oferta educativa de élite...
- Buena parte de los viajes atraídos por los distritos de la almendra central (con independencia del lugar en que se generaban) se hacía en medios mecánicos. El uso del vehículo particular alcanzaba cifras muy altas: alrededor de un millón de coches, a los que habría que sumar los tráfico de paso.
- Los nueve barrios municipales que encabezaban la lista de barrios según el número de viajes recibidos eran los siguientes: Embajadores, Justicia, Universidad, Sol, Recoletos, Goya, Guindalera, Cuatro Caminos y Almagro.

Distrito	Viajes atraídos								
	A pie		Transporte colectivo		Vehículo particular		Otros		Total
	Absolutos (miles)	%	Absolutos (miles)	%	Absolutos (miles)	%	Absolutos (miles)	%	Absolutos (miles)
Centro	219,3	23,7	549,5	59,4	131,7	14,2	24,4	2,6	924,9
Arganzuela	102,4	37,6	108,3	39,7	54,1	19,9	7,6	2,8	272,4
Retiro	116,0	34,8	132,3	39,7	65,6	19,7	19,3	5,8	333,3
Salamanca	185,5	26,1	337,8	47,5	158,0	22,2	30,0	4,2	711,3
Chamartín	118,7	24,3	173,1	35,4	167,3	34,2	29,3	6,0	488,4
Tetuán	160,3	34,8	174,3	37,8	111,9	24,3	14,4	3,1	460,9
Chamberí	159,3	26,9	280,6	47,5	129,7	21,9	21,4	3,6	591,1
Total Madrid	3064,4	39,7	2764,3	35,7	1581,9	20,5	318,1	4,1	7727,0

Fuente: Encuesta Origen-Destino 1987/88 y elaboración propia.

Y también, véase la distribución de los viajes generados/atraídos en medios mecanizados en un día laborable normal de 1988 por grandes ámbitos:

Generados	Atraídos (miles)			
	Alm. central	Periferia	Corona	Total
Alm. central	969,5	423,9	105,2	1.498,6
Periferia	1.323,5	1.164,9	318,3	2.706,7
Corona	408,9	340,3	816,2	1.565,5
Total	2.701,9	1.929,1	1.081,1	5.770,8

Fuente: Encuesta Origen-Destino 1987/88.

[4] 2. OBJETIVOS Y MEDIDAS PARA TRANSFORMAR EL MODELO CONGESTIVO DE MOVILIDAD

Los objetivos principales y las medidas de nuestra propuesta se resumen como sigue:

2.1 Objetivos generales

- Materializar un sistema de desplazamientos baratos, rápidos, cómodos, seguros, fiables... Lo cual pasa por priorizar ante todo los movimientos a pié, en bici y en transporte colectivo.
- Lograr un modelo de movilidad sostenible, esto es, compatible con la preservación y mejora del medio ambiente natural y urbano.
- Optimizar el gasto público en infraestructuras y transportes según un índice que prime la unidad de gasto por el volumen de viajeros.

2.2 Objetivos y medidas específicas

2.2.1 Intervenir sobre el número y la distribución de los viajes

- Reducir la media diaria de desplazamientos obligados por motivo de trabajo y estudio. Alrededor de dos de cada tres viajes están motivados por una u otra razón. Ambos (sobre todo, los motivados por el trabajo) son los más dependientes del empleo de medios mecánicos y, por tanto, son los que más contribuyen a la congestión del modelo de movilidad. De ahí la relevancia de actuar sobre ellos.

En esa dirección proponemos la adopción y el impulso de medidas como las que siguen:

- ✓ Fomentar la inclusión en la negociación colectiva de la jornada laboral de un solo turno.
- ✓ Promover el teletrabajo y el trabajo a domicilio. Debe existir un amplio margen para ello si consideramos que España es uno de los países de la OCDE con menor proporción de trabajadores y trabajadoras que ejecutan su tarea en el hogar. El abaratamiento de los equipos y la mejora de las telecomunicaciones ha suprimido muchos de los obstáculos que justificaban, hasta hace poco tiempo, el retraso. Cada día más los obstáculos que permanecen son los de tipo cultural. De ahí la importancia de las políticas de alfabetización informática.
- ✓ Concertar con las organizaciones representativas del personal docente, con las AMPAS y con las administraciones locales la jornada escolar continuada. Esta medida habría de ir precedida por un estudio exhaustivo de las consecuencias pedagógicas que se derivarían de su implantación y, sin duda, habría de acompañarse, en su caso, de otras medidas compensadoras

relativas, por ejemplo, a la guarda y custodia de los escolares en el supuesto de que sendos padre y madre estén trabajando.

- ✓ Animar al tejido social organizado a fin de que asuma el objetivo de romper el modelo congestivo de movilidad. Para empezar las tres medidas anteriores serían inviables sin el concurso de las organizaciones sindicales y empresariales, así como de la comunidad educativa. Una y otra vez, la participación ciudadana —sea de la gente en general, sea de sus organizaciones de toda índole— se revela como una condición inexcusable.
- Disminuir la concentración horaria de los viajes de ida y regreso. La Encuesta de Origen-Destino, según hemos visto, manifiesta una especial concentración de los desplazamientos más habituales (por trabajo y por estudio) entre las 7 y las 9 horas y entre las 17 y las 19 horas. Para lograr una mayor dispersión horaria sería posible:
 - ✓ Fomentar, igualmente, la inclusión en la negociación colectiva del escalonamiento de las horas de entrada y salida, la flexibilización de los horarios... Gracias a ello se lograría el traspaso de viajes de las horas punta a las horas valle, alisando la curva gráfica de las frecuencias de viaje según horas. En todo caso, sometemos la bondad o no de esta medida —como de las anteriores— a la consideración de los agentes sociales, pues no se nos esconde que podría dar lugar a efectos paralelos indeseables en la mecánica de las relaciones laborales y la formación de las condiciones de trabajo.

2.2.2 Favorecer la descentralización

- Reducir los desplazamientos interzonales y, en consecuencia, disminuir los viajes de largo recorrido, las necesidades de trasbordo, la dependencia de los medios mecánicos, los tráficos de paso... Se trata de acercar, en los diferentes ámbitos del área metropolitana, lo más posible a la unidad la ratio viajes generados/viajes atraídos, eliminando la polaridad entre lugares eminentemente emisores y lugares eminentemente receptores. Así:
 - ✓ Favorecer la descentralización funcional mediante políticas que fomenten la relocalización de actividades terciarias, comerciales y lúdicas fuera del ámbito de la almendra central y que limiten e, incluso, prohíban la nueva instalación. En tal sentido, sería muy oportuno delimitar —para el centro— un cuadro de usos deseables y no deseables, restringir la permisividad y compatibilidad de usos tal como se regulan en las vigentes normas zonales, propiciar la emigración a la periferia de las sedes administrativas...

Somos conscientes de que esta es una de las medidas de más calado de nuestra propuesta, al tiempo que una de las más polémicas. Nos hemos referido a ella insistentemente más arriba. Sin duda, su materialización exige tiempo y, sobre todo, voluntad política y concertación entre las administraciones y entre éstas y

la sociedad civil. Por lo demás, es obvio que las citadas medidas no son abordables en el marco del PERCU, salvo si éste se halla dentro de un plan estratégico de la ciudad o, incluso, de un plan estratégico metropolitano.

- ✓ Promover áreas de centralidad periférica donde localizar lo que *sobra y/o no cabe* en el centro, considerando la difusión de la centralidad hacia los municipios de la corona metropolitana a fin de acercar la localización de las actividades a las residencias. Justo es reconocer que tanto la administración regional como los ayuntamientos metropolitanos han dado pasos, en los últimos años, en la dirección de favorecer la descentralización, especialmente mediante la promoción de parques empresariales y la creación de nuevo suelo para actividades terciarias en la periferia de Madrid y la corona.
- ✓ No promover ni permitir (aunque esto último es más difícil) la instalación en el centro de Madrid de nuevos espacios susceptibles de atraer grandes contingentes de personas y vehículos. Operaciones como la nueva atribución de usos a las naves del antiguo Matadero o del Mercado de Frutas y Verduras habrían de pasar por este tamiz.

2.2.3 Reducir el tráfico en el centro y política restrictiva de aparcamientos

Empecemos con algunos datos de interés. En Madrid, en 2004, había, según la residencia del titular, casi 1,4 millones de turismos, a razón de 4,3 por cada 10 habitantes. De ellos, 459 mil estaban en la almendra central (sin contar el barrio de Argüelles), a razón de 4,5 por cada 10 habitantes. Se produce, por tanto, un cierto equilibrio entre el reparto de la población y el de los turismos. En todo caso, la mayor proporción de la ratio de la almendra central se debe al mayor peso en ella de la titularidad de personas jurídicas: absorbe el 30% de los turismos cuyo titular es una persona física (el índice es algo inferior al peso demográfico, que alcanza un 32%), mientras que absorbe nada menos que el 59% de los turismos cuyo titular es una persona jurídica.

Turismos por lugar de residencia del titular en 2004		
Distrito	Persona física	Persona jurídica
Centro	39.857	9.131
Arganzuela	43.226	5.611
Retiro	49.570	6.898
Salamanca	62.104	15.044
Chamartín	61.307	16.243
Tetuán	49.732	30.202
Chamberí	57.288	12.316

Fuente: Dirección General de Tributos del Ayuntamiento de Madrid

Por otra parte, también en 2004, la intensidad media diaria (IMD: media de vehículos en un día laborable normal en el conjunto de estaciones permanentes del aforo) de Madrid se eleva hasta 2,6 millones de vehículos, con el siguiente escalado: 21,6% en el interior del primer cinturón, el

31,9% entre el primer y el segundo cinturón y el 46% en el exterior del segundo cinturón. En valores absolutos: aproximadamente, el IMD del ámbito PERCU se acerca a 1,4 millones de vehículos/día. Se observa, en la evolución de los últimos años, una significativa reducción del tráfico, sobre todo en el primer y segundo cinturones, a pesar del incremento de las matriculaciones. Aquélla debe ser consecuencia de las medidas restrictivas del aparcamiento.

IMD por zonas y años				
	2004	2003	2002	2001
Interior del 1º cinturón	554.871	577.039	597.416	626.913
Entre 1º y 2º cinturón	822.709	887.955	867.831	890.653
Exterior del 2º cinturón	923.781	949.256	922.917	1.014.717
M-30	272.994	270.363	264.480	197.647

Fuente: Dirección General de Movilidad

El IMD de algunas de las calles/tramos más relevantes es el siguiente: Plaza de Cibeles (186.485), Glorieta de Atocha (166.686), Plaza de Colón (148.167), Glorieta de Rubén Darío (53.474), Cuatro Caminos (55.653), Moncloa (Fernando el Católico-Moret: 56.159), Glorieta de Ruiz Jiménez (85.087), Bilbao (73.666), Alonso Martínez (85.077), Callao (54.172), Bailén-Gran Vía (59.141)... Un amplio contingente del tráfico de los puntos citados está constituido por los tráficos de paso.

Volviendo a las propuestas, en consonancia con lo anterior, tenemos:

- Antes de explicitar nuestras propuestas concretas, merece la pena advertir y hacer hincapié en nuestra oposición a las medidas del tipo de la imposición de un peaje para acceder al centro, tal como la adoptada en Londres. Además de los evidentes tintes clasistas de esa medida, la misma generaría tal polémica y tal malestar que posiblemente acabaría envileciendo el debate y, sin duda, restando legitimidad a la estrategia de reducir el volumen de coches que circulan por el centro. Dicho de otro modo: una meta y una estrategia –romper el modelo congestivo- que pueden contar con muchos adeptos y que, si no son aplaudidas, sí son asumidas por la mayoría de los ciudadanos y ciudadanas podrían verse arruinadas por una medida efectista, pero ineficaz.
- Limitar el tráfico en el interior de la M-30, especialmente en el casco antiguo, mediante:
 - ✓ Refuerzo de la disciplina viaria en orden a reducir drásticamente las prácticas del aparcamiento en lugares prohibidos, sobre las aceras y otros espacios reservados a los peatones, la doble fila... Cuando hablamos de aumentar la disciplina viaria nos referimos a dos operaciones concretas: una, tipificar las infracciones y, en su caso, agravar las sanciones y dos, desplegar un sistema eficaz que asegure la persecución de las infracciones y el cobro de las

multas. El descrédito del sistema punitivo es el mecanismo más fuerte que opera contra la disciplina viaria.

Por lo demás, dicho de pasada, el refuerzo de la disciplina viaria contribuirá a reducir la cifra de accidentes, lo cual no será una consecuencia menor. Alrededor del 45% de los accidentes de tráfico ocurridos en Madrid en 2004 tuvieron lugar en el interior de la M-30.

Distritos	Accidentes			Heridos			Muertos		
	2004	2003	2002	2004	2003	2002	2004	2003	2002
Total Madrid	19.863	20.437	19.716	12.165	13.054	12.611	77	78	94
01. Centro	1.493	1.519	1.733	846	844	974	3	7	5
02. Arganzuela	1.218	1.325	1.321	753	841	815	5	7	9
03. Retiro	1.043	1.049	1.023	590	617	667	7	5	5
04. Salamanca	1.477	1.693	1.496	897	1.063	928	4	8	4
05. Chamartín	1.634	1.774	1.876	990	1.076	1.180	3	2	10
06. Tetuán	992	966	851	635	636	538	4	2	5
07. Chamberí	1.081	974	800	619	605	523	1	4	2

Fuente: Dirección General de Movilidad del Ayuntamiento de Madrid.

- ✓ Regular las operaciones de carga y descarga en la vía pública, concentrándolas en las horas de menos tráfico y estudiando la viabilidad de otras alternativas (por ejemplo, los *muelles* intermedios o los espacios reservados en los que depositar la carga, para su posterior fraccionamiento y redistribución entre los comercios mediante carretillas y vehículos pequeños). La regulación vigente (artículos 71 y siguientes de la Ordenanza de Movilidad para la Ciudad de Madrid) es demasiado permisiva. En todo caso, antes que en las medidas prohibitivas habría que hacer hincapié en las medidas alternativas, las cuales ya anunció en su día el Avance de la revisión del PGOUM, pero que parecen haber sido olvidadas como política ficción.
- ✓ Política muy restrictiva de aparcamiento a los no residentes en el centro, que pasa, entre otras medidas, por:
 - Suprimir y, cuando no sea posible, reducir notoriamente el aforo de los parking reservados de los edificios de las administraciones públicas. Como hemos visto arriba, el 59% de los turismos cuyo titular es una persona jurídica están domiciliados en algún distrito de la almendra central. A ello contribuye especialmente la elevada concentración de edificios de las diferentes administraciones. ¿Es imprescindible que disfruten de amplios espacios para el estacionamiento?
 - Regular el canon de los parking reservados de las empresas, de forma que paguen en función del aforo. Cabría, por lo demás, premiar a las empresas que eliminaran o, al menos, redujeran la capacidad de los

respectivos parking. Los *premios* podrían consistir, por ejemplo, en la disminución de alguna tasa municipal.

- Suprimir la gratuidad de los parking para clientes de los grandes almacenes comerciales.

Alguien podría opinar que las tres medidas anteriores son poco eficaces y que pecan, más bien, de demagógicas. Sin embargo, es seguro que tendrían una incidencia directa sobre el volumen de tráfico y, por supuesto, tendrían un efecto demostración.

- Reducir el número de plazas de aparcamiento en superficie, siguiendo una política que se viene desarrollando en los últimos años. Esta línea de trabajo, sin embargo, está supeditada a la construcción de plazas subterráneas, especialmente las incluidas en los PAR. Las plazas para residentes en funcionamiento suman 53.285, sólo el 14,6% del total de turismos cuyo titular es una persona física y reside en el interior de la almendra central. Es preciso, por tanto, dar un empujón a la promoción de nuevos PAR. Aquí, entre otras medidas, apuntamos como una de las prioridades la animación de la iniciativa ciudadana mediante la constitución de cooperativas promotoras y la concertación con las entidades financieras de una línea específica de préstamos cualificados.

Aparcamientos para residentes en servicio			
Distrito	Nº de Aparcamientos	Plazas	
		Residentes	Rotación
Centro	23	4.401	6.495
Arganzuela	9	4.403	-
Retiro	11	6.822	490
Salamanca	27	9.038	4.189
Chamartín	20	6.156	1.661
Tetuán	16	5.479	1.202
Chamberí	23	8.284	1.160

Fuente: Dirección General de Movilidad.

Además, debe plantearse con urgencia el impulso de un programa de aparcamientos inteligentes.

- Penalizar las estancias de larga duración, tanto en superficie como en los parking rotatorios.

La Ordenanza de Movilidad vigente (artículos 63 y siguientes) establece un abanico de medidas restrictivas del aparcamiento. Diferencia, a propósito de las plazas en superficie, entre plazas azules (para visitantes, con una duración máxima de estacionamiento de dos horas) y plazas verdes (para residentes, sin duración máxima de estacionamiento —salvo visitantes: una hora—). Por otra parte, crea cinco tipos de áreas diferenciadas: 1) de alta

rotación (duración máxima: media hora), 2) ámbito sanitario (duración máxima: cuatro horas), 3) ejes comerciales (duración máxima: cuatro horas), 4) espectáculos públicos (duración máxima: cuatro horas) y 5) prioridad residencial. Por lo demás, está previsto para 2006 la extensión del SER a todos los barrios interiores a la M-30, así como la renovación de los parquímetros para que, p. ej., sea posible introducir la matrícula del vehículo y así impedir la práctica de renovar el ticket sin mover el coche saltándose la duración máxima de estacionamiento de dos horas. En general esta política apunta, a nuestro juicio, en la dirección correcta. No obstante, planteamos la conveniencia de suprimir las áreas diferenciadas de ejes comerciales y espectáculos públicos o, en su caso, de establecer una regulación más severa y disuasoria (en tal sentido cabría fijar un horario, la exclusión de determinadas fechas —por ejemplo, las navideñas— unas tarifas más altas...).

Igualmente, proponemos la oportunidad de encarecer las estancias superiores a dos horas en los parking rotatorios.

- ✓ Impulsar un ambicioso plan de aparcamientos disuasorios en los municipios de origen de los viajes y en las entradas a Madrid (más allá de la M-40), vinculados a los puntos de intercambio modal (preferentemente las estaciones de cercanías y de metro). Las tarifas de aparcamiento deben ser gratuitas o, en su caso, estar ligadas a la adquisición de un billete de tren, metro o autobús. La funcionalidad de este tipo de aparcamientos aumentaría decisivamente si estuvieran dotados de medios de vigilancia y tanto más si incorporaran servicios de reparación, puesta a punto, lavado... No se trata únicamente de habilitar una playa de coches, sino de producir una red de playas de elevada calidad en el diseño, ejecución y funcionamiento. Indudablemente esta es una medida en la que se habrían de implicar desde RENFE hasta la Comunidad de Madrid, más los ayuntamientos de los principales municipios de la corona metropolitana y el propio Ayuntamiento de Madrid.
- ✓ Desechar los proyectos que traen los coches al centro, en vez de alejarlos. En tal sentido, a nuestro juicio, son cuestionables actuaciones como la del túnel de O´Donnell, que literalmente significa prolongar una autovía —un gran canal de tráfico— hasta la Puerta de Alcalá.

2.2.4 Transporte colectivo

A principios de la década de los 90, con motivo de las sugerencias al Avance de la revisión del PGOUM, estudiamos con algún detalle los móviles subjetivos que podían hacer preferir el uso del coche particular al transporte público. No es, obviamente, este el lugar para reproducirlos. Nos limitaremos a recoger algunas de las conclusiones más relevantes.

Con frecuencia se suele argumentar que el uso y el abuso del coche particular obedecen a motivos de tipo psicológico y sociológico, tales como "en la sociedad de consumo, el coche es un medio de ostentación, un signo de prestigio". Según esto, el empleo del coche particular se debería no tanto a su valor instrumental o de uso, como a su valor suntuario o a su valor signo, que simbolizaría la riqueza imaginaria del conductor/propietario. Tal esquema explicativo da cuenta, sin duda, de una parte de la realidad, pero no de toda la realidad. La preferencia por el coche, en determinados casos, puede estar asentada en un hecho empírico elemental: es más económico, en términos monetarios y de tiempo, su uso, antes que el del transporte colectivo. Si definimos la conducta individual racional como aquella que persigue optimizar los resultados con el mínimo costo, y resulta que es más barato utilizar el vehículo particular, entonces, concluimos, es racional preferir su uso. Socialmente ello tiene efectos catastróficos, pero para el conductor/propietario es la mejor solución. La sociedad está plagada de paradojas de este tipo.

Pues bien, encontramos muchos supuestos, vistos desde la perspectiva del usuario, en los que es más ventajoso desplazarse dentro de Madrid en coche que en transporte colectivo, bien porque sale más barato en términos económicos, bien porque el ahorro que se obtiene usando el autobús y/o el metro no compensa las ganancias que aporta el coche en términos de tiempo libre y comodidad.

A partir de estas premisas, obtuvimos resultados (aplicables al periodo de inicios de los 90) como los que siguen:

- Dentro de Madrid, la eficiencia del coche respecto del transporte público aumentaba en relación inversa a la longitud del trayecto. Esto es, a igual velocidad media de recorrido, la eficiencia del coche era mayor a la del autobús en recorridos cortos (estando el umbral en torno a los 3 km) y menor en recorridos largos (por encima de 3 km). Pero si la ocupación media del coche es superior a un viajero, entonces el umbral se elevaba rápidamente.
- Si la velocidad media de desplazamiento del autobús era superior a la del coche, entonces su eficiencia era mayor en recorridos de p ej., un km o más, salvo si la ocupación media del coche era de 2 o más viajeros.
- Si ocurría al revés, que el coche era más rápido que el autobús, entonces aquél era más eficiente en recorridos cortos, largos y muy largos, incluso si la ocupación media era de un viajero.

De lo anterior se deducía la urgencia de implementar una vigorosa política consistente en:

- Potenciar el transporte colectivo.
 - ✓ Completar y mejorar la red de cercanías, y para ello: dar cobertura a la totalidad de los corredores radiales, profundizar las

líneas sobre los extremos del área metropolitana y más allá a fin de favorecer los procesos de difusión de la centralidad, iniciar el trazado de líneas transversales, reducir la distancia relativa del viajero a las estaciones (abrir nuevas estaciones que amplifiquen los radios de cobertura de la red, mejorar los accesos a las estaciones, crear líneas de autobuses de alimentación con billete combinado con el ferrocarril...), etc. La construcción de la estación de cercanías de Alonso Martínez forma parte de esa estrategia de mejora de la red. No se comprenden las dificultades de última hora que están surgiendo en torno a ella.

El objetivo en relación a la red de cercanías debe ser conectar a ella todos los municipios con más de 10.000 habitantes a fin de asegurar que el tren es un modo eficaz y eficiente de transporte en los desplazamientos interurbanos.

- ✓ Integrar el cercanías en el Consorcio Regional de Transportes. E incluso yendo más lejos: la Comunidad de Madrid debe asumir competencias exclusivas en materia de ordenación del transporte. Ello, amén de completar las transferencias, supone también dominar los instrumentos. La dependencia del cercanías de una empresa nacional como RENFE —sobre cuyas prioridades, programas, políticas y presupuestos las instituciones de autogobierno no tienen derecho a voz ni a voto— es anómala y disfuncional.
- ✓ Proseguir las actuaciones de ampliación y mejora de la red de metro, en la cual se ha realizado y se continúa realizando un esfuerzo muy significativo por parte de la administración regional. En tal sentido son dignas de mencionar las mejoras realizadas en todas las líneas que pasan por el ámbito del PERCU: la 1,2, 3, 4, y 5.
- ✓ Privilegiar la circulación de los autobuses en toda la ciudad: carriles bus protegidos, incluso calles reservadas al tránsito de autobuses, carriles contracorriente, preferencia en las intersecciones, incremento de la flota de microbuses en las zonas más saturadas, medidas para la mejora de la disciplina viaria...

Por lo demás, es necesario definir bien la funcionalidad en el sistema de los diferentes medios (taxi, autobús y metro) a fin de potenciar la complementariedad, frente a la competencia. Parece claro, en tal sentido, que el autobús debe potenciar la capilaridad, la extensión sobre el territorio, cubriendo así el espacio al que no llega el metro, mientras que la función del taxi está más ligada a la conexión *puerta a puerta*.

- ✓ Crear carriles bus en todas las radiales de acceso a Madrid.
- ✓ Articular un buen servicio de alimentación de autobuses a las estaciones de cercanías en todas las ciudades metropolitanas.

- ✓ Desarrollar al máximo la política de coordinación tarifaria, integrando en ella la totalidad del sistema de transporte público.
- ✓ Poner tope al incremento anual del precio de los billetes, de modo que no superen el IPC. La financiación del transporte público (explotación e inversión) no es posible repercutiéndola en el billete, sino que ha de repartirse entre: la disminución de los costes de explotación, el incremento de los ingresos derivados de un aumento del número de viajeros, la venta de espacios de publicidad, la concesión de la explotación de servicios de venta (tiendas) y de atención (reparación de vehículos, lavados...), aportaciones convenidas con los promotores inmobiliarios en dinero o en especie a fin de que contribuyan a la creación de las nuevas infraestructuras, reducción de los gastos en carreteras...

2.2.5 Prioridad peatonal

- Potenciar el centro para los peatones. Muchas de las medidas que hemos enunciado anteriormente contribuyen, directa o indirectamente, a favorecer y promover los desplazamientos a pié. Así, p. ej., la eliminación del aparcamiento sobre las aceras o las políticas que buscan el acercamiento de la actividad a las residencias. Todo ello, no obstante, es insuficiente supuestos los grados de agresividad —frente al peatón— que ha alcanzado el tráfico rodado. Son necesarias medidas específicas, tales como:
 - ✓ Reducir la velocidad de circulación: señalización, detección y sanción de las infracciones, estrechamiento de carriles, tratamiento de las superficies de rodadura...
 - ✓ Ensanchar las aceras y eliminar obstáculos y mobiliario superfluo.
 - ✓ Suprimir las barreras arquitectónicas al desplazamiento de las personas con discapacidades físicas. El centro de Madrid es un rosario de obstáculos a la movilidad de las personas mayores y de las personas que sufren alguna discapacidad física y lo es por la sobreabundancia de obstáculos urbanísticos, en los edificios y en los transportes. La Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid ha tenido poca aplicación en el interior de la ciudad consolidada, salvo los rebajes de los pasos de peatones y los autobuses con plataformas bajas.

Una actuación sistemática en esta materia, en nuestra opinión, debiera comenzar mediante la elaboración de un inventario de obstáculos que sirviera para la elaboración de los planes especiales de actuación municipal previstos en el artículo 4.2 de la Ley, los cuales, además, han de contar con una consignación presupuestaria específica en todos los ejercicios económicos. En dicho inventario habrían de registrarse los obstáculos que imposibilitan o dificultan la accesibilidad de las personas con movilidad reducida a las vías públicas, los parques, instalaciones,

mobiliarios... Dentro de un plan general de, por así decirlo, devolución de la calle a los peatones es particularmente relevante el diseño de los itinerarios peatonales, para lo cual, según el artículo 5 de la Ley, se deberá tener en cuenta “entre otros parámetros, la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, los grados de inclinación de los desniveles y las características de los bordillos”. También se ha de considerar que los itinerarios deben facilitar el acceso a los edificios públicos y privados y un largo etcétera.

- ✓ Peatonalizar y *semipeatonalizar* calles. Sin duda, esta es la medida principal y de mayor trascendencia en orden a recuperar el centro para los peatones. Así:
 - A medio plazo, se habría de avanzar hacia la declaración de gran parte del distrito de Centro como área de prioridad residencial en línea con las actuaciones acometidas en el Barrio de las Letras. En estas áreas únicamente podrán entrar los vehículos de la población residente, más los transportes públicos, las emergencias, los servicios públicos, carga y descarga y casos previamente acotados (acceso a hoteles, a aparcamientos privados...). En paralelo al cierre al tráfico, se habrían de elaborar y ejecutar planes de mejora de la calidad ambiental, concebidos como conjuntos de actuaciones orientadas a la mejora de la escena urbana, supresión de aparcamiento en superficie y la obtención de espacios para zonas estanciales y para zonas verdes y, en algunos supuestos, para la creación de nuevos equipamientos e instalaciones deportivas elementales.

Sin duda, el Área de Gobierno de Seguridad y Servicios a la Comunidad está demostrando coraje y valentía a la hora de abordar esta cuestión. Gracias a ello, la actuación en el Barrio de la Letras ha tenido o tendrá inmediata continuidad en Cortes, alrededores de la Plaza de Santo Domingo y Embajadores, yendo más allá de los planes iniciales y una vez comprobada la buena aceptación de esta política entre la población residente e incluso entre los comerciantes. En la siguiente fase —periodo 2006 y 2007— se podrían abordar actuaciones similares en Cuartel de Conde Duque, Malasaña, Chueca, Opera, alrededores de Sol...

- Ejecución de grandes ejes o recorridos peatonales, empezando por el más relevante: la conexión entre el Palacio Real y el Museo del Prado, por Arenal, Puerta del Sol y Carrera de San Jerónimo. También: Paseo del Prado - Rondas - Bailén - Palacio Real - Plaza de España - Templo de Debod... Un tercero: de la Plaza de España a la Puerta de Alcalá-Retiro, por Gran Vía-Alcalá. Todos

ellos, sin perjuicio de los 8 recorridos propuestos en el documento del PERCU y otros que irán surgiendo de forma más o menos espontánea.

- Cierre total o parcial al tráfico, durante los domingos y festivos, de Gran Vía, Fuencarral...
- Creación de bulevares en algunas de las principales calles del ámbito, tales como: Alberto Aguilera, Carranza, Sagasta, Génova, Rondas, Bailén, Reina Victoria, Fernández Villaverde, Goya, Alcalá (entre la Puerta del Sol y la Puerta de Alcalá), Gran Vía, Princesa, Príncipe de Vergara, Velázquez, Serrano, Luchana, Santa Engracia, San Bernardo, O´Donnell, Paseo de la Reina Cristina, Avenida Ciudad de Barcelona... Esta estrategia será paulatinamente viable en tanto sea realidad la disminución del tráfico en el centro. En todo caso, el listado anterior es una propuesta de estudio y como tal está abierta a añadidos y eliminaciones. Al confeccionar el listado hemos considerado, además del ancho de la calle, dos criterios adicionales: en general, son vías con edificaciones a ambos lados de una gran riqueza arquitectónica, por lo que proporcionan un ambiente agradable al paseo, unido al interés turístico y, también, son vías articuladoras en los respectivos distritos, de forma que son fácilmente accesibles para la población residente en los mismos.
- Desarrollo del Plan Especial del Paseo del Prado. Esta es, sin duda, una de las actuaciones estrella de la recuperación y revitalización del centro, tanto por su repercusión simbólica y el efecto demostración como por la envergadura de la actuación y la transformación urbanística que supone de uno de los ejes culturales y artísticos más importantes del mundo. No vamos a extendernos aquí en la consideración de una operación sobre la que mucho se ha escrito y que compartimos en sus principales lineamientos. Recordamos, eso sí, las alegaciones que la FRAVM presentó al Plan Especial Recoletos-Prado el pasado 22 de septiembre de 2005, haciéndose eco, junto a la propia posición, de las propuestas de la A.V. del Barrio de Guindalera-Parque de las Avenidas, la Asociación de Vecinos y Comerciantes Fuente del Berro, la A.V. del Barrio de Goya, la A.V. El Observatorio, la A. V. Barrio Virgen de Atocha, la A.V. ¡Alerta Cerrillo de San Blas!, la A.V. Los Pinos-Retiro Sur, la A.V. La Unidad de Arganzuela, además de las asociaciones de vecinos La Corrala y Barrio de las Letras. Las mismas (citamos únicamente las referidas a movilidad y transportes), en resumen, son las que relacionamos en el siguiente recuadro:

- Peatonalización de los alrededores del Museo del Prado y declaración del Barrio de Los Jerónimos como área de prioridad residencial.
- No al cuarto carril en la Avenida de Alfonso XII.
- Retirada de la nueva Avenida de Atocha y rediseño de la actuación como área estancial o bulevar.
- Establecimiento de una plataforma reservada para transporte público en el eje y hasta la Plaza de Castilla.
- Recuperación del tranvía o "tren ligero" que discurría por la C/ Trajineros entre la Plaza de Castilla y la Glorieta de Atocha.
- No apertura de los accesos de servicios a la Colina de las Ciencias previstos a través de las calles Luis Camoens y Juan Valera, pues producirían una mayor saturación del tráfico ya existente en la zona. Los actuales accesos al Parque del Retiro por el Paseo de Fernán Núñez son los que han sido utilizados siempre.
- No a la apertura de nuevas puertas entre Luis Camoens y Juan Valera.
- Reparación y mejora de la cubierta del aparcamiento para residentes de Poeta Esteban Villegas.

- ✓ Favorecer los desplazamientos en bici mediante la creación de carriles reservados, espacios para aparcar las bicis en las áreas intermodales, habilitación de plataformas en los transportes colectivos para cargarlas... La declaración de área de prioridad residencial —que a medio plazo podrían abarcar la casi totalidad de los barrios del distrito de Centro— ofrecen una gran oportunidad para popularizar el uso de la bicicleta como medio de transporte.

[4] 3. ACTUACIONES PRIORITARIAS

A efectos del plan de actuaciones inmediatas antes mencionado, y a título ilustrativo, resumimos en el siguiente cuadro algunas propuestas de asociaciones de vecinos del ámbito del PERCU a propósito de la movilidad y el transporte.

- Apertura de la antigua estación de cercanías de Imperial.
- Apertura de una estación de metro en la zona de Virgen del Puerto-Pirámides, trazando una ramal desde alguna de las estaciones próximas (Opera, Puerta de Toledo...).
- Desdoblamiento de las líneas 50 y 41 de la EMT a fin de que los vecinos y vecinas de Imperial y Virgen del Puerto puedan acceder a los servicios municipales del distrito.
- Retirada del depósito de grúas de Santa María Real de Nieva y construcción de un aparcamiento para residentes en su lugar.
- Estación de metro entre las glorietas de Pirámides y Legazpi, ubicándola en el Paseo de Yeserías o en el de la Chopera.
- Apertura del apeadero de RENFE en la línea C-5 en su confluencia con Embajadores (final de Embajadores/Av. del Planetario).
- Reordenación del eje Mejía Lequerica – Fernando VI y Bárbara de Braganza (véanse las alegaciones de la FRAVM y de a la A. V. De Justicia a la MPG) en el ámbito del APE 01.03 Barceló coincidiendo con la actuación de Barceló.
- Supresión de los escaléxtric de Puente de Vallecas y Pacífico.

5] CENTRO MÁS HABITABLE: CENTRO SOSTENIBLE

[5] 1. Objetivos y medidas en materia de sostenibilidad

- 1.1 Democracia participativa
- 1.2 Concertación
- 1.3 Uso mixto del espacio
- 1.4 Crecimiento demográfico moderado, asumible y equilibrado
- 1.5 Arquitectura sostenible
- 1.6 Integración de las políticas de movilidad, transporte y medio ambiente
- 1.7 Disminución de la contaminación acústica
- 1.8 Disminución de la contaminación atmosférica
- 1.9 Combatir de la contaminación electromagnética
- 1.10 Impulso de una actividad económica sostenible
- 1.11 Priorización de las zonas verdes
- 1.12 Plan de actuaciones inmediatas en materia de medio ambiente



CENTRO MÁS HABITABLE: CENTRO SOSTENIBLE

La política medioambiental debe ser transversal a todas las políticas sectoriales sobre el principio básico de no alterar ni poner en peligro la fragilidad esencial del medio. Ese ha de ser nuestro compromiso y nuestro punto de partida, pues no podemos ni debemos trasladar nuestros problemas e ineficiencias ni a la comunidad más amplia ni a las generaciones futuras. La ciudad de Madrid, en tanto que signataria de la Carta de las Ciudades Europeas hacia la Sostenibilidad o Carta de Aalborg, ha asumido ese principio de conducta; ahora sólo cabe ser consecuentes con él en nuestro quehacer cotidiano. De tal modo, la protección y promoción del medio ambiente deben figurar como un *input* articulador del PERCU, no como un mero resultado o como una política sectorial más.

Por lo demás y dicho de manera muy sumaria, la consideración prioritaria de la sostenibilidad en el *hacer ciudad* significa, a nuestro juicio, la doble sujeción a las capacidades de regeneración de los recursos y de asimilación de los residuos. Los desequilibrios ecológicos se disparan tan pronto se rebasan sendas fronteras, sea mediante un empleo abusivo de las posibilidades que el medio ofrece, sea porque éste es utilizado de forma inmoderada como un basurero. La Carta de Aalborg, en la primera parte, la de contenido más filosófico, recoge la definición precisa y ya clásica: "La sostenibilidad ambiental significa preservar el capital natural. Requiere que nuestro consumo de recursos materiales, hídricos y energéticos renovables no supere la capacidad de los sistemas naturales para reponerlos, y que la velocidad a la que consumimos recursos no renovables no supere el ritmo de sustitución de los recursos renovables duraderos. La sostenibilidad ambiental significa asimismo que el ritmo de emisión de contaminantes no supere la capacidad del aire, del agua y del suelo de absorberlos y procesarlos. La sostenibilidad ambiental implica además el mantenimiento de la diversidad biológica, la salud pública y la calidad del aire, el agua y el suelo a niveles suficientes para preservar la vida y el bienestar humanos, así como la flora y la fauna, para siempre".

La estrategia de la sostenibilidad impone una jerarquía de prioridades, cuyo pináculo es el "capital natural". La Carta acota una cadena de actuaciones que se desprenderían de esa primacía. Destaca, en primer lugar, la prioridad de la inversión en la conservación del capital natural existente; seguida por el fomento del crecimiento de dicho capital y la reducción de la presión social y económica sobre él; en tercer lugar, menciona la oportunidad de generar diversas reservas naturales a fin de evitar la sobreexplotación de las existentes; y, por último, destaca el incremento de los rendimientos finales de los productos.

Madrid no es un ejemplo de ciudad sostenible, ni de aplicación de las prioridades precedentes; más bien es ejemplar por todo lo contrario. Lo cierto es que la política medioambiental es reciente. El equipo de gobierno municipal anterior se resistió lo indecible a firmar la Carta de Ciudades Europeas Sostenibles. Más aún, no sólo se negó a abordar una estrategia de movilidad sostenible, sino que llegó al extremo de devolver el tráfico a calles que habían sido peatonalizadas por consistorios anteriores. Frente a las propuestas de reducir el tráfico erigió el discurso del "derecho esencial" de la gente a elegir el medio de transporte, tal como si este fuera un derecho digno de figurar nada menos que en la Declaración de Derechos Humanos Fundamentales. La consecuencia de esa estrategia, a nuestro juicio, errónea o, si se prefiere, de esa desidia es que la política medioambiental municipal va muy retrasada en comparación con otras capitales europeas e, incluso, respecto de otras ciudades españolas.

El club de ciudades signatarias de la Carta de Aalborg ha impulsado la adopción en cada una de ellas de planes de acción local bajo la denominación de Agenda Local 21. En Madrid contamos, en la actualidad, con un primer diagnóstico distrito a distrito realizado por el Área de Gobierno de Medioambiente y Servicios a la Ciudad-Dirección General de Sostenibilidad y Agenda 21. Esos diagnósticos han sido discutidos en los respectivos Consejos Territoriales y han dado paso a la elaboración de planes de acción, contando con la participación del tejido social organizado. La lectura de los mencionados diagnósticos (en concreto de los referidos a los distritos incluidos en el ámbito del PERCU), a nuestro entender, da lugar a o sugiere una lectura notablemente más plácida de lo que cabría extraer de la información disponible. Así, p. ej., el epígrafe destinado al medio ambiente propiamente dicho ocupa un espacio mínimo: no más de 10 páginas —dispersas a lo largo del texto— sobre un total de unas 80 páginas. Para muestra un botón: el diagnóstico del distrito de Centro todo lo que dice acerca de la contaminación acústica es lo siguiente: "El distrito Centro es uno de los más castigados por la contaminación acústica y esto se refleja en el hecho de ser la zona donde más preocupación suscita esta problemática. Los principales focos de contaminación son los locales comerciales y el tráfico rodado. Tanto de día como de noche el porcentaje de población afectada por el ruido se acerca al 60%, en particular a los niveles sonoros presentes en el exterior. La percepción de ruido es, con diferencia, la más alta de todos los distritos de la ciudad, acercándose al 60% de sus ciudadanos".

Sin embargo, en los distritos centrales, así como en los periféricos, sólo el relato o el enunciado de los problemas medioambientales bastaría para

llenar varias páginas. No es este el lugar para hacerlo obviamente, pero si queremos dejar constancia de que un DIAGNÓSTICO EN PROFUNDIDAD, DIGNO DE LA AGENDA LOCAL 21 ESTÁ PENDIENTE. El hacerlo es, por tanto, la primera medida que planteamos.

[5] 1. OBJETIVOS Y MEDIDAS EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD

Nuestra propuesta de objetivos y de acciones justamente busca, por tanto, una transformación radical de tan negativa situación de partida:

1.1 Democracia participativa

Desarrollar una democracia participativa, es el primero de los objetivos, pues no es posible avanzar seriamente hacia una ciudad sostenible sin contar con el concurso activo de la mayoría de la ciudadanía. Ese concurso activo significa poner en el primer plano de la escena política las opiniones, análisis y propuestas de las gentes y así, gracias a ello, dar la primacía a la creatividad social. No es con campañas de sensibilización o con mensajes publicitarios o con discursos apocalípticos o con mensajes del tipo “que viene el lobo” como se logrará la implicación de los vecinos y vecinas, sino respetando su protagonismo y su soberanía. En un proceso así de construcción de la voluntad política de abajo a arriba es cómo surgirán planes de acción consensuados y asumidos por la mayoría. Entonces será tanto más fácil lograr que las familias separen y clasifiquen las basuras domésticas, reduzcan el consumo de agua o prefieran el transporte público al desplazarse al trabajo.

En consecuencia, las medidas que planteamos son:

- ✓ En la construcción de la voluntad política de abajo a arriba, los Consejos Territoriales de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Chamberí y Moncloa-Aravaca son las piezas clave, a condición de que sean órganos de deliberación e intercambio y, también, a condición de que lleven sus debates al conjunto de los vecinos y vecinas de cada distrito mediante actos públicos, edición de boletines informativos, asambleas en los colegios, celebración de consultas... Es esencial, para ello, que los diferentes componentes de los consejos compartan una concepción de este tipo y que no hagan de ellos un escenario más del debate y la confrontación partidistas, cuando para eso ya están los plenos de las juntas de distrito y el Pleno de la Casa de la Villa. La Agenda Local 21 será un programa de acciones con tanto mayor arraigo cuanto más sea el resultado de un debate largo, abierto, transparente, público... y participado. Si no es así, entonces muy probablemente estaremos ante un documento más del cual se desprenderán determinadas acciones que unos aplaudirán, otros acatarán y unos terceros sufrirán. Lamentablemente los procesos de discusión de la Agenda Local 21 en los Consejos Territoriales están más cerca de lo segundo que de lo primero.

Por lo demás, acerca de estas cuestiones nos hemos extendido sobradamente en el primer capítulo de este documento. Para más argumentación al respecto, nos remitimos al mismo.

1.2 Concertación

Concertar con las demás administraciones (el Ayuntamiento de Madrid con la administración regional y con la central, así como con los demás ayuntamientos de la corona metropolitana).

Nos remitimos a lo dicho en nuestro primer documento de *Criterios estratégicos para el centro histórico de Madrid* en relación a la pertinencia de enmarcar el PERCU en un plan estratégico de la corona metropolitana. La relevancia de este objetivo de la concertación ofrece pocas dudas. Valgan dos pruebas. Una, la rehabilitación del caserío es uno de los ejes nucleares de la estrategia medioambiental; pues bien, la misma es inviable sin la colaboración de las otras administraciones (especialmente la declaración del ámbito del PERCU como área de rehabilitación concertada). Dos, romper el modelo de movilidad congestiva es otro de los ejes nucleares de la misma estrategia medioambiental; pues bien, es igualmente inviable sin la colaboración de RENFE, del Consorcio Regional de Transportes o de los ayuntamientos vecinos. Luego:

- ✓ Utilización de los marcos existentes y, en su caso, creación de nuevos marcos a fin de concertar las medidas tendentes a la realización de la estrategia medioambiental en el centro de Madrid. Vista la experiencia de relaciones habidas entre las administraciones desde casi el arranque de la autonomía madrileña, parece claro que los primeros pasos habrán de consistir en el acuerdo de medidas que generen confianza mutua y respeto y lealtad institucionales. La Ley de la Capitalidad podría ser un buen instrumento en tal sentido.

1.3 Uso mixto del espacio

Hay que favorecer el uso mixto del espacio. La técnica del *zoning* o división funcional del espacio es destructora de la ciudad. La vuelta al modelo de ciudad integrada y polivalente, haciendo confluir en el espacio el máximo de funciones, es una propuesta en verdad revolucionaria. Frente a la especialización y desagregación del espacio por zonas, propugnamos la recuperación de las funciones residenciales del centro, la rehabilitación del caserío, la regeneración y reutilización de las zonas degradadas y abandonadas, la descentralización del terciario, la búsqueda del equilibrio entre la localización de la vivienda y la localización del empleo, la dotación de equipamiento colectivo de los barrios... Una propuesta así apoya al medio ambiente en tanto supone una reducción del empleo de materiales de construcción, disminuye las necesidades de desplazamiento y, por tanto, contribuye a romper el modelo de movilidad congestiva... y en cuanto antepone a los objetivos desarrollistas y *modernistas* los objetivos conservacionistas y, también en materia de urbanismo, la estrategia de las tres erres (recuperar, reciclar y reutilizar).

¿Medidas? Nuestra propuesta: véanse los capítulos anteriores, en ellos están desgranadas las medidas. ¡Que mejor señal de que la estrategia medioambiental es transversal a todas las demás políticas!

1.4 Crecimiento demográfico moderado, asumible y equilibrado

El objetivo de la recuperación de las funciones residenciales en el centro ha de ser contrabalanceado por el objetivo de evitar un crecimiento desmesurado de la cifra de habitantes. Un efecto así rompería los equilibrios básicos: desde los ajustes —de por sí ya muy estrechos— entre la demanda y la oferta de equipamientos colectivos hasta el desbordamiento de las zonas verdes y los espacios libres. Si sumamos el amplio abanico de actividades radicadas en el centro (población, empleo, plazas de ocio...), la conclusión, sin ningún género de dudas, es que el centro está sobredensificado. Hemos visto más arriba que el espacio está colmatado por la edificación, apenas existe algún suelo vacante, y, a su vez, la edificación absorbe un elevado número de personas, sean residentes, sean población flotante (trabajadores, visitantes, turismo...). En el APE 00.01, con una superficie de 2.973 hectáreas, residían, a 1 de enero de 2005, unas 765 mil personas: lo cual arroja una densidad de 257 hbtes/ha, cuando la media de Madrid es de 52 hbtes/ha. En el cuadro nº 1 del anexo al presente capítulo relacionamos las densidades de los distritos y barrios municipales del ámbito: oscila entre los 14 hbtes/ha de Atocha y los 527 hbtes/ha de Pacífico. Los barrios con densidades bajas o medias (Atocha, Legazpi, Los Jerónimos...) son, en general, barrios que alojan grandes infraestructuras y servicios públicos, siendo la función residencial secundaria (caso aparte es El Viso, con baja densidad debido a que buena parte del caserío está compuesto por chalés). Excepción hecha de estos barrios, predominan ampliamente aquellos que arrojan altas densidades, entre las más elevadas del municipio.

Por otra parte, dentro del objetivo de lograr un crecimiento moderado y equilibrado hemos de considerar, junto a los aspectos cuantitativos, la dimensión cualitativa. Ello significa evitar la creación de guetos o la colonización de determinados espacios por colectivos sociales muy precarizados, pues detrás de esa colonización vendrá inevitablemente la degradación del barrio, según la experiencia bien conocida en los centros de muchas ciudades americanas y europeas. Contra la *guetización*, la estrategia a seguir es la de la mezcla y el mestizaje.

En el marco del presente objetivo, por tanto, proponemos las siguientes medidas:

- ✓ Las actuaciones sobre el caserío (nueva vivienda, rehabilitación y erradicación de la infravivienda y de las bolsas de deterioro urbano), en términos agregados, deben saldarse con una disminución del total del parque inmobiliario residencial (PIR), de suerte que se dará preferencia a las actuaciones de esponjamiento, eliminación de viviendas de tamaño muy reducido... Las ganancias en el total de viviendas ocupadas se habrá de dar gracias a la reducción de sendos paquetes de viviendas vacías y de viviendas ocupadas por oficinas.
- ✓ Tanto las actuaciones sobre vivienda como el resto de actuaciones que conforman el PERCU se habrán de abordar desde un criterio que respete el equilibrio territorial y, en su caso, que aborde operaciones de reequilibrio a fin de romper las dinámicas de segregación de

determinados áreas (calles, manzanas, zonas...) en virtud de las peores condiciones del espacio construido y/o de los inferiores índices socioeconómicos de la población residente. Una estrategia de este tipo implica desde las políticas de seguridad (orientadas a impedir la concentración de la delincuencia) hasta las políticas de promoción de la convivencia entre la población española y la no española, tal como apuntan los servicios de mediación vecinal y de mediación intercultural, pasando por la elaboración de baremos bien ponderados para la adjudicación de las viviendas de la EMVS y el IVIMA o la equitativa distribución del alumnado con mayores problemas de escolarización entre los colegios públicos y los privados concertados.

1.5 Impulso de la arquitectura sostenible

Las operaciones de rehabilitación y de nueva construcción —sea de viviendas, sea de equipamientos— ofrecen una inmejorable oportunidad para incorporar a las edificaciones todo lujo de sistemas que permitan el ahorro energético, el empleo de energías alternativas, la reducción del consumo de agua, la separación y clasificación de los residuos, la utilización de nuevos materiales constructivos...

1.6 Integración de las políticas de movilidad, transporte y medio ambiente

El tráfico es la principal fuente de contaminación (acústica, atmosférica...) que sufre el centro de Madrid; de manera que las medidas tendentes a reducir la carga de coches que diariamente circulan por sus calles es una aportación esencial a la corrección del modelo vigente. Por lo demás, la citada integración también implica: favorecer el uso de combustibles menos contaminantes en la flota de autobuses, potenciar los modos férreos (metro, cercanías, los llamados medios ligeros...) de transporte colectivo, promover los viajes en bici y, sobre todo, a pié, incorporar elementos absorbentes del ruido a las superficies de rodadura...

Así pues, para no ser reiterativos nos remitimos a las propuestas que hemos realizado en el capítulo anterior. Valga, no obstante, hacer un apunte adicional a lo allí dicho. La estrategia de la movilidad sostenible es ficticia si se restringe a sólo potenciar el transporte colectivo o a sólo peatonalizar calles o a sólo... Las diferentes dimensiones de la estrategia se reclaman y se apoyan unas a otras. Tan es así, p. ej., que las medidas de peatonalización pueden ser contraproducentes y, por tanto, desaconsejables si no van acompañadas de otras medidas que logren una efectiva reducción del tráfico de coches particulares. Al respecto existen numerosas experiencias: una peatonalización inconsecuente produce efectos indeseables, entre los cuales uno de los más inmediatos es el insoportable incremento de la presión de los coches en las zonas limítrofes.

1.7 Disminución de la contaminación acústica

Según los datos arrojados por el Censo de la Población y Vivienda de 2001, el problema del exceso de ruidos era denunciado en algo más de 119 mil de las 280 mil viviendas principales existentes en el ámbito del PERCU: en el

42,6%, frente a una media municipal del 38,7%. La situación en el interior del área varía mucho de unos barrios a otros (véase cuadro nº 2 en el anexo): mientras el problema de los ruidos está muy generalizado en el distrito Centro (47%), especialmente en los barrios de Sol, Cortes y Justicia; es un problema menos acuciante en el distrito de Retiro (menos aún, p. ej., en Ibiza o Niño Jesús) o en el de Salamanca.

Barrios más ruidosos		
- Cortes	- Delicias	- Estrella
- Justicia	- Palos de Moguer	- Gaztambide
- Sol	- Atocha	- Trafalgar
- Legazpi	- Adelfas	- Vallehermoso

La mayor fuente de ruido en el ámbito es el tráfico rodado, de forma que — una vez más— la estrategia de la ruptura del modelo de movilidad congestiva se revela como una o la pieza clave de la protección y promoción del medioambiente. Ahora bien, además de la reducción del tráfico rodado existen otras fuentes de ruido sobre las que actuar. Las asociaciones de vecinos localizadas dentro del ámbito del PERCU han insistido reiteradamente en la demanda de acciones contra una de las más molestas: la derivada de la especialización de algunas zonas en el ocio nocturno de la ciudad. También hemos de subrayar el gran impacto sobre las áreas habitadas colindantes de los ruidos causados por las infraestructuras ferroviarias (estaciones de Atocha y Delicias y tráfico ferroviario al aire libre).

Según el *Estudio de los niveles sonoros ambientales en el distrito Centro*, del departamento de Contaminación Atmosférica del Ayuntamiento de Madrid, el 62% del distrito presenta niveles de contaminación acústica entre las 7 y las 23 horas de un día laborable: en particular, el 30% alcanza niveles bastante apreciables, que superan los 69 dBA. El diagnóstico es francamente alarmante en la franja horaria nocturna de un día laborable (de las 23 a las 7 horas): ¡el 93,5% del distrito sufre algún grado de contaminación acústica!, al superarse los 55 dBA. Peor aún: el 35,7% sufre niveles muy preocupantes de ruido (más de 62 dBA). Lo anterior es ¡poco! considerando que en el horario nocturno de un viernes o sábado el índice de contaminación acústica es rebasado en el 97,8% del distrito, alcanzándose niveles alarmantes en el 65,5%. Siguiendo con el mismo estudio, observamos que las fuentes de las molestias son: el 40,4% está afectado por el tráfico, el 46,9% lo está por diversas actividades (especialmente las relativas al ocio), en el 5,4% se produce una combinación de las dos fuentes anteriores y, por último, en el 1,6% la causa el ruido se debe a otras causas (recogida de basuras, Rastro...).

La FRAVM, con las asociaciones de vecinos, viene proponiendo la adopción, entre otras, de medidas tales como:

- ✓ Medidas de control de actividades de ocio y disciplinarias:
 - Realización de mediciones sistemáticas de los ruidos, así como de sus consecuencias sobre la salud de los residentes.
 - Inspección general de locales de ocio.

- Cierre de locales sin licencia de actividad e irregulares.
 - Aplicación de la *Ley antibotellón*.
 - Revisión terrazas/alternancia.
 - Aumento de la dotación de la policía municipal en el turno de noche.
 - Cobro efectivo de las sanciones, especialmente a reincidentes.
 - Revisión especial de licencias (aislamientos, seguridad...).
 - Cumplimiento de la normativa relativa al horario de cierre (22 horas) por los comercios de conveniencia.
- ✓ Medidas disuasorias e incentivadoras.
- Traslado de locales a otras zonas especialmente habilitadas.
 - Cambio de negocio (de actividades ruidosas a actividades poco o nada ruidosas).
 - Promoción del debate ciudadano sobre los modelos de ocio.
 - Potenciación de programas alternativos al *botellón* en los distritos...
- ✓ Medidas reguladoras.
- Hacer efectivo el principio de "quien contamina paga" (transposición de la normativa de la UE).
 - Revisión de las compatibilidades de usos en las normas urbanísticas.
 - Plan de prevención y evacuación ante incendios y accidentes en los locales de ocio.
 - Ayudas al aislamiento acústico de las viviendas.
- ✓ Medidas de sensibilización ciudadana.
- Realización de campañas informativas y de sensibilización.
 - Paneles informativos indicando los niveles acústicos existentes y los legales.
 - Implantación en los bares y pubs del decálogo de buenas prácticas profesionales.
 - Creación de un servicio de mediadores sociales que lleven a cabo una labor de *educación* de la clientela.
- ✓ Plan de actuaciones contra los ruidos de la estación de Atocha y los motivados por el tráfico ferroviario en la zona, que afectan de manera especial a partes de los distritos de Arganzuela y Retiro.
- ✓ Aprobación de la declaración de áreas de sensibilidad acústica y de los planes de acción correspondientes de los distritos de Arganzuela, Chamberí, Retiro, Salamanca, Chamartín Y Moncloa-Aravaca. Las propuestas de la delimitación de tales áreas están en proceso de tramitación en la Comunidad de Madrid.

1.8 Disminución de la contaminación atmosférica

La fuente más relevante de envilecimiento del aire vuelve a ser el tráfico rodado. Por tanto, por enésima vez subrayamos la trascendencia de la ruptura del modelo de movilidad congestiva como eje de la mejora medioambiental del centro. En la misma línea también es importante continuar con los programas de incentivación del cambio de las calderas de carbón por energías no contaminantes.

1.9 Combatir la contaminación electromagnética

Combatir la contaminación electromagnética, aprobando la legislación y regulaciones pertinentes en los tres ámbitos administrativos competentes (central, autonómico y local) para hacer posible que:

- ✓ Las antenas de telefonía móvil preferentemente se localicen en parques de antenas u otros recintos especialmente habilitados para ello, reduciendo al mínimo los impactos visuales, medioambientales y sanitarios. En ningún caso se ubicarán antenas en zonas verdes u otros espacios de afluencia de personas o fauna.
- ✓ La distancia respecto de las viviendas sean superior a 500 metros y a 1.000 metros respecto de los colegios, geriátricos y centros hospitalarios.
- ✓ Se deben reducir las radiaciones a niveles inferiores a 0,1 microvatio por cm².
- ✓ Las operadoras estarán obligadas a revisar periódicamente las instalaciones y a incorporar a ellas los avances técnicos que redunden en una mayor seguridad para la salud.
- ✓ Las instalaciones que se encuentren en funcionamiento dispondrán de un plazo no superior a dos años para adaptarse a las normas anteriores. El gasto e inversiones derivadas de la adaptación serán enteramente a cargo de las operadoras.

Las antenas de telefonía móvil están compuestas de una parte emisora y otra receptora. La primera emite radiaciones de carácter electromagnético dentro del espectro radioeléctrico, conocidas como microondas. Estas son muy directivas y atraviesan diferentes materiales, entre ellos las paredes, cristales, maderas... Tal vez no existe, todavía, suficiente evidencia científica que muestre que las radiaciones afectan negativamente la salud de las personas y que, en particular, pueden ser una causa de cáncer. Desde luego, las operadoras se han encargado de patrocinar supuestos estudios "científicos" que desmienten la relación causa-efecto entre las antenas y la enfermedad. Pero otros muy numerosos estudios, cuando menos tan científicos —y seguramente menos manipulados— como los *pagados* por las operadoras, afirman todo lo contrario. Los resultados de estos estudios, así como la recopilación de información estadística, nos llevan a asegurar que existe algo más que una duda razonable acerca de los graves perjuicios de

las radiaciones sobre la salud. Por ello, en virtud de la aplicación de un elemental principio moral y jurídico de precaución, defendemos las medidas arriba propuestas. La incidencia de las mismas en el centro es evidente.

1.10 Impulso de una actividad económica sostenible, mediante:

Se debe impulsar una actividad económica sostenible, por medio de:

- ✓ Promover la implantación en los edificios e instalaciones de las administraciones públicas de sistemas respetuosos con el medio ambiente (ahorro energético, disminución del consumo de agua, reducción del consumo de papel, reciclaje de los cartuchos de tinta, uso moderado de la fotocopiadora, sustitución del papel por el archivo en medios informáticos y telemáticos...). En tal sentido, habría de plantearse la oportunidad de que participen en el exigente sistema comunitario de gestión y auditoría medioambiental (EMAS), que supone el establecimiento de un sistema de gestión, la evaluación sistemática y periódica del sistema, la difusión de la información y el diálogo con el público y la participación de los trabajadores y trabajadoras.
- ✓ Animar a las empresas a desarrollar buenas prácticas corporativas respetuosas del medio ambiente, así como a adoptar sistemas de aseguramiento del tipo de la ISO 14.000, EMAS u otros similares. Un objetivo muy estimulante, al tiempo que una medida con un alto valor demostrativo y fácilmente generalizable, consistiría en animar y facilitar procesos de adopción de la "contabilidad verde" o del cuádruple balance (económico, social, medioambiental y de género). En los últimos años han tomado gran impulso las prácticas de desarrollo de la responsabilidad social de la empresa.
- ✓ Fomentar el turismo cultural.

1.11 Priorización de las zonas verdes.

La media municipal de zonas verdes por habitante es de 17 m² (unos 9 m²/habte, si descontamos las grandes superficies verdes periurbanas: Monte del Pardo, Casa de Campo y las áreas forestales de Vicálvaro y Hortaleza). En el área de referencia nos movemos en valores muy inferiores, salvando el caso excepcional de Retiro: entre los paupérrimos 0,8 m²/hbte de Chamberí y los 13 m²/hbte de Retiro, pasando por los raquíticos 3,4 m²/hbte de Salamanca, los 5m²/hbte de Centro y los 8 m²/hbte de Arganzuela, según los datos obtenidos de los respectivos diagnósticos de la Agenda Local 21. Observamos que, desde la aprobación del PGOUM, la situación apenas ha mejorado; lo cual era de esperar si consideramos que, salvo en Arganzuela, las superficies reservadas para verde en los suelos vacantes previstos en las diferentes figuras de planeamiento (API, APE y APR) eran mínimas.

Por otra parte, entre el verde existente en el ámbito sobresalen algunos de los espacios más valiosos de la ciudad, sea por su valor histórico, artístico, biológico o simplemente por su superficie. Algunos de ellos, sin embargo,

están aquejados de numerosos achaques y disfuncionalidades, entre ellas sobresale su aislamiento respecto de las áreas habitadas, al ocupar posiciones perimetrales: tal es el caso del Parque Tierno Galván, del Parque de la Quinta de la Fuente del Berro, del Campo del Moro/Jardines de Sabatini, de La Rosaleda/Templo de Debod o del Parque de Roma.

Es prioritario, por tanto:

- ✓ La protección de las zonas verdes existentes, así como paliar las disfuncionalidades denunciadas.
- ✓ Sobre todo, crear nuevas zonas en las operaciones de *esponjado* y en la recuperación de áreas degradadas, así como en las operaciones de peatonalización-declaración de la prioridad peatonal en barrios enteros, la creación de bulevares e itinerarios peatonales...
- ✓ Indudablemente el soterramiento de la M-30 dará lugar a la creación de un amplísima "alfombra" de suelo vacante para zonas verdes, especialmente en el tramo oeste-sur. Esta operación por lo demás deberá ir acompañada de la recuperación del río.

En combinación con esta operación se ha generado la posibilidad de convertir el recinto del Vicente Calderón en zona verde pública, trasladando las instalaciones del estadio a "La Peineta". Entendemos que esta sería una actuación muy beneficiosa para la ciudad, a reserva —eso sí— de que no sirva para encubrir o justificar alguna actuación especulativa gracias a la cual el Atlético de Madrid pueda enjugar sus deudas y sumarse al carrusel de los fichajes multimillonarios y la fabricación de su particular galaxia.

- ✓ La obtención para uso público de espacios verdes privados, mediante convenios urbanísticos, permutas de terrenos, adquisiciones, expropiaciones...

Esta parte de la estrategia medioambiental habría de correr juntamente con las actuaciones en materia de equipamientos colectivos.

1.12 Plan de actuaciones inmediatas (PAI) en materia de medio ambiente.

En el siguiente recuadro resumimos algunas de las propuestas de las asociaciones de vecinos localizadas en el ámbito.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Propuestas de la Plataforma Ciudadana de Retiro<ul style="list-style-type: none">- Elaboración de estudios de impacto acústico al paso de la M-30 y de las líneas de ferrocarril Madrid-Barcelona por el distrito de Retiro y declaración, en los tramos que corresponda, y en los términos regulados en la normativa de referencia, de Zonas de Protección Acústica Especial.- Cubrimiento de las líneas de ferrocarril, dando continuidad en este sector al llamado Pasillo Verde. Extensión de los convenios |
|--|

entre RENFE y el Ayuntamiento de Madrid, cuyo objeto fue la integración del ferrocarril en la ciudad y que han hecho posible operaciones como el cubrimiento de la avenida de Entrevías, Gran Vía de Villaverde y Pasillo Verde Ferroviario en Arganzuela/Moncloa.

- Propuestas de la A. V. La Unidad de Arganzuela.
 - Elaboración y desarrollo del Plan Integral de Tratamiento de la Contaminación Acústica para el distrito por la Comisión Mixta adscrita al Convenio Marco de Colaboración entre RENFE y el Ayuntamiento de Madrid para la Integración del Ferrocarril en el Ambito Urbano, atendiendo con carácter prioritario a los siguientes asuntos:
 - Insonorización de la nueva estación de Delicias.
 - Instalación de pantallas acústicas en el trazado ferroviario que discurre por el barrio de Los Puertos (final de Embajadores, C/ Puerto Serrano y adyacentes): Línea C-5 (RENFE ha mostrado su acuerdo con el apantallamiento siempre que el ayuntamiento se haga cargo del mantenimiento).
 - Medidas de insonorización en el ramal de escape para incidencias (tramo Arroyo de Abroñigal) en el Pasillo Verde Ferroviario.
 - Nuevo punto blanco de recogida selectiva de basuras.
 - Desarrollo y ejecución de las zonas verdes previstas en el plan general, especialmente parque de viveros, ampliación del parque Tierno Galván, ampliación del parque Santa María la Real de Nieva.
- Propuestas de la A. V. De Santa María de la Cabeza
 - Recuperación del Paseo de Santa María de la Cabeza a partir de las calles Peñuelas y Cáceres.
- Propuestas de la A. V. La Corrala.
 - Ejecución del Parque de la Cornisa (APR 01.06)
 - Recuperación y apertura de las zonas verdes de propiedad pública del Huerto de Santa Isabel.
- Propuestas de la A. V. Barrio de las Letras
 - Reordenación de la plaza de Santa Ana y recuperación de su espacio y uso públicos.

Cuadro 1. Densidad demográfica por barrios			
Distritos / Barrios	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Población
TOTAL	60.708,68	52	3.167.424
01. CENTRO	523,73	284	148.714
01.1 Palacio	146,71	169	24.798
01.2 Embajadores	103,11	494	50.933
01.3 Cortes	59,19	195	11.541
01.4 Justicia	74,62	237	17.661
01.5 Universidad	95,68	366	35.007
01.6 Sol	44,41	198	8.774
02. ARGANZUELA	655,21	224	146.833
02.1 Imperial	96,78	236	22.808
02.2 Las Acacias	107,85	348	37.518
02.3 La Chopera	57,40	388	22.260
02.4 Legazpi	140,46	66	9.308
02.5 Las Delicias	105,31	239	25.122
02.6 Palos de Moguer	65,04	441	28.653
02.7 Atocha	82,38	14	1.164
03. RETIRO	537,83	234	126.058
03.1 Pacífico	70,30	527	37.055
03.2 Adelfas	62,88	261	16.408
03.3 Estrella	102,40	243	24.932
03.4 Ibiza	48,78	484	23.624
03.5 Los Jerónimos	189,63	41	7.711
03.6 Niño Jesús	63,84	256	16.328
04. SALAMANCA	540,93	279	150.775
04.1 Recoletos	87,44	179	15.626
04.2 Goya	77,13	406	31.293
04.3.Fuente del Berro	86,09	267	23.009
04.4 Guindalera	159,93	262	41.914
04.5 Lista	52,72	422	22.246
04.6.Castellana	77,62	215	16.687
05.1 El Viso	170,95	91	15.524
07. CHAMBERÍ	469,22	321	150.810
07.1 Gaztambide	50,73	505	25.621
07.2 Arapiles	58,05	475	27.602
07.3 Trafalgar	61,07	446	27.205
07.4 Almagro	93,99	219	20.587
07.5 Ríos Rosas	98,22	290	28.464
07.6.Vallehermoso	107,14	199	21.331
09.2.Arguelles	75,47	346	26.148

Fuente: Dirección General de Estadística. Padrón Municipal de Habitantes.

Cuadro 2. Viviendas con ruidos por barrios			
	Viv. principales	Viv. con ruidos	Porcentaje
Madrid	1.080.306	418.607	38,7
Centro	56.424	26.530	47,0
Palacio	9.881	4.239	42,9
Embajadores	18.991	8.251	43,4
Cortes	4.468	2.353	52,7
Justicia	6.707	3.612	53,9
Universidad	13.312	6.378	47,9
Sol	3.065	1.697	55,4
Arganzuela	51.954	22.855	44,0
Imperial	8.348	3.224	38,6
Acacias (Las)	13.439	5.656	42,1
Chopera (La)	8.152	3.493	42,8
Legazpi	2.660	1.283	48,2
Delicias (Las)	8.544	3.994	46,7
Palos de Moguer	10.359	4.990	48,2
Atocha	452	215	47,6
Retiro	44.845	17.787	39,7
Pacifico	13.819	5.251	38,0
Adelfas	5.819	2.897	49,8
Estrella	8.342	3.877	46,5
Ibiza	9.030	2.957	32,7
Jerónimos	2.619	994	38,0
Niño Jesús	5.216	1.811	34,7
Salamanca	55.055	20.885	37,9
Recoletos	5.457	2.251	41,2
Goya	11.948	4.479	37,5
Fuente del Berro	8.328	3.125	37,5
Guindalera	15.169	5.747	37,9
Lista	8.304	3.072	37,0
Castellana	5.849	2.211	37,8
El Viso	5.035	1.936	38,5
Chamberí	56.820	25.696	45,2
Gaztambide	9.981	5.167	51,8
Arapiles	10.762	4.481	41,6
Trafalgar	10.578	5.093	48,1
Almagro	6.938	2.915	42,0
Ríos Rosas	10.849	4.580	42,2
Vallehermoso	7.712	3.460	44,9
Argüelles	9.589	3.571	37,2

Fuente: Censo de la Población y Vivienda de 2001. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y elaboración propia.

[6] ACTIVIDAD ECONÓMICA

[6] 1. Consideraciones previas

[6] 2. Propuestas en materia de actividades económicas

2.1 Mantener la poca industria existente

2.2 Promover la descentralización del terciario

2.3 Impulsar operaciones de descentralización de edificios de las administraciones públicas

2.4 Desarrollar planes piloto de fomento de la economía social y el desarrollo local



ACTIVIDAD ECONÓMICA

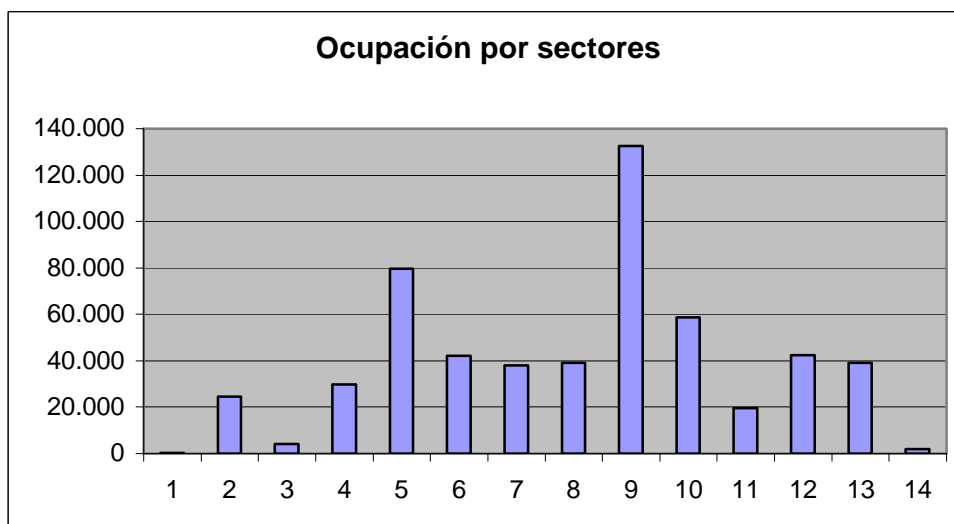
En los capítulos precedentes relativos a vivienda, dotaciones, movilidad, medio ambiente, y en el posterior de convivencia... hacemos propuestas que de una u otra forma tienen diferentes repercusiones sobre la actividad económica y el empleo. En unos casos porque las propuestas generan actividad, en otros porque suponen desplazamientos de unas actividades a otras o mudanzas de unos lugares a otros, también porque implican un considerable volumen de inversiones públicas y, en menor medida, privadas. Por otra parte, en el ámbito se localiza un muy significativo tejido de actividades y, al tiempo, existen o existirán oportunidades ciertas de implantación de nuevas actividades. Es indudable que el PERCU habrá de suponer consecuencias sobre el tejido existente y sobre el abanico actual y potencial de oportunidades.

Es inexcusable, por tanto, que prestemos atención a estas cuestiones, si bien las mismas no configuran un ámbito temático en el que el movimiento ciudadano del centro de Madrid haya desarrollado una amplia experiencia ni un discurso bien definido. Es por ello que, en este asunto, a diferencia de los anteriores, nos moveremos siguiendo un estilo más tentativo y menos conclusivo.

[6] 1. CONSIDERACIONES PREVIAS

En 2004, según los últimos datos del Directorio de Unidades de Actividad Económica del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, residían en el área (distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca y Chamberí y excluidos los barrios de El Viso y Argüelles) 62.579 unidades, que ocupaban a 552.120 personas. Sendas cifras sumaban poco más del 38% de los totales municipales respectivos, nada menos que 15 puntos porcentuales por encima del peso demográfico de la zona: 4 empleos por cada cinco habitantes, el doble de la ratio del resto de distritos de Madrid (2 empleos por cada cinco habitantes, apenas 1,5 empleos por cada cinco habitantes si excluimos del cálculo a los otros dos distritos de la almendra central: Tetuán y Chamartín). La especial concentración del empleo en el ámbito no deja lugar a dudas. La misma se produce, en particular, en Centro y Salamanca, seguidos por Chamberí.

Por otra parte, la distribución de las unidades y la ocupación por sectores de actividad radicada en el área muestra una estructura económica muy terciarizada, dentro de una estructura municipal ya muy terciarizada ella misma. En la primera observamos (véanse cuadros nº 1 y 2 al final del presente capítulo) que el 90% del empleo pertenece a los servicios. La industria manufacturera alcanza alguna importancia únicamente en Arganzuela, fruto de la subsistencia de su ya muy disminuido viejo tejido industrial. Entre los servicios sobresalen, en valores absolutos, los servicios a empresas (en los que dominan las oficinas), seguidos por el comercio y la administración pública. A su vez, el ámbito muestra una clara especialización en tres sectores, en los que alcanza cuotas de absorción muy altas sobre los totales municipales respectivos: hostelería (47% de absorción), instituciones financieras (51%) y, sobre todo, administraciones públicas (70%).

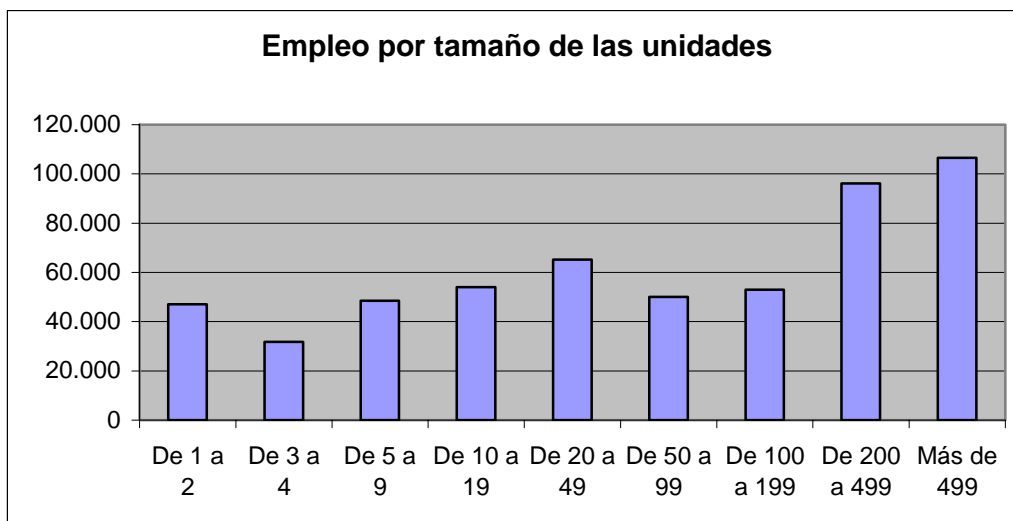


Nota: En el eje de abscisas, con números, los sectores. Véase en los cuadros el significado de cada número.

El comercio y los servicios a empresas son importantes en todos los distritos del ámbito; si bien los últimos alcanzan valores absolutos y relativos muy destacados, sobre todo, en Salamanca y Chamberí, los cuales junto con los distritos limítrofes de Tetuán y Chamartín absorben más de la

mitad del empleo total de Madrid en la rama de los servicios a empresas. Nótese que los cuatro se distribuyen a sendas orillas del eje longitudinal de La Castellana, con el centro en Azca. Las instituciones financieras destacan, ante todo, en Centro, Salamanca y Chamberí. En Retiro se observa un gran peso de la sanidad (se hace notar la incidencia de la dotación hospitalaria, al igual que en Salamanca y Centro) y de la rama de transportes, almacenamiento y comunicaciones (incidencia de RENFE y Correos). El sector de las administraciones públicas sufre una tremenda concentración en el distrito de Centro (más de 31 mil empleos, el 38% del total municipal).

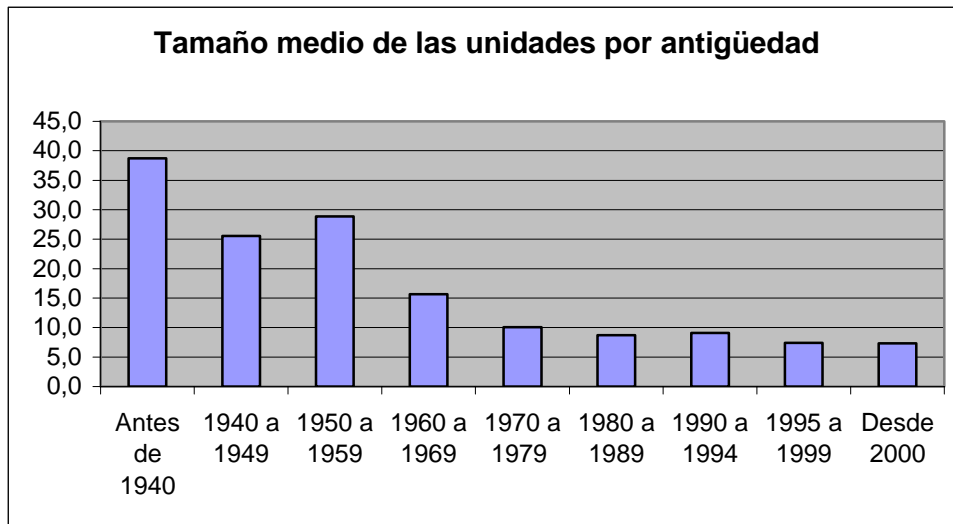
El tamaño medio de las unidades en el municipio es de 8,9 empleos por unidad, muy similar al observado en el ámbito (8,8). También se repite la semejanza a propósito de la distribución de las unidades en la escala de tamaños (véanse cuadros nº 3 y 4). Dominan ampliamente las unidades muy pequeñas y pequeñas: alrededor del 85% cuentan con menos de 10 trabajadores y/o trabajadoras y el 96% no llega a los 50 trabajadores y/o trabajadoras. Apenas hay unidades grandes o muy grandes (500 o más empleos): suman tan sólo el 0,2% del total, mientras que la dimensión modal se encuentra en el intervalo de 1-2 ocupados y/o ocupadas. Ahora bien, el grueso del empleo se localiza en las empresas medianas y grandes (de 50 a 499 efectivos) y muy grandes (500 y más efectivos): totalizan el 36,1% y el 19,3% del empleo localizado en el área, mientras que las unidades más pequeñas apenas absorben el 8,5% (siendo el 58,3% de las unidades). En el ámbito hay 80 unidades muy grandes que emplean a más de 100 mil personas.



Por distritos observamos que, salvo en Retiro, con 11 empleos por unidad de promedio, el tamaño medio de las unidades oscila alrededor de 8-9 empleos. En aquél es claro el tirón que ejercen los valores de RENFE y Correos. Si los descontamos, la distribución viene siendo similar a la de los demás distritos.

Las unidades existentes han iniciado la actividad en tiempos recientes. El 53% lo ha hecho en los últimos 10 años y el 81% en los últimos 25 años. Se advierte, por tanto, un buen ritmo de rotación. La distribución del

empleo sigue una pauta similar, aunque más atenuada: el 45% de la ocupación se registra en unidades que iniciaron la actividad en la última década y el 73% en unidades que lo hicieron en los últimos 25 años. Ocurre que existe una correlación directa entre el tamaño medio y la antigüedad, como se aprecia en el siguiente gráfico. No obstante, insistimos, dado que las unidades antiguas son pocas, su peso sobre el empleo total es menor.



Por distritos no se advierten notables variaciones (cuadros nº 5 y 6 al final del capítulo). Merece la pena señalar que en Centro y Retiro más de un tercio de las unidades han iniciado actividad en la última década, siendo los dos distritos que presentan distribuciones más jóvenes.

Por último, las unidades más numerosas son sociedades limitadas o negocios de particulares (empresarios individuales con o sin asalariados y/o asalariadas): el 69%. Las sociedades anónimas representan el 18% y otro tipo de sociedades apenas suman un 10%. El registro de las formas jurídicas en términos de empleo ofrece una imagen muy diferente, pues las sociedades anónimas suponen el 40% y otro tipo de sociedades (en esta categoría se clasifican las unidades pertenecientes a las administraciones públicas) absorben el 28%. El tamaño medio de las sociedades limitadas es pequeño (poco más de 5 empleos por unidad), más aún el de las unidades de personas particulares (1,9 empleos por unidad); mientras que el de las sociedades anónimas y el de otras sociedades asciende a 20 y 23 empleos por unidad, respectivamente.

Estas ordenaciones se repiten, en términos generales, por distritos (véanse cuadros nº 6 y 7); si bien cabe destacar que en Centro las unidades que más empleo reciben son las que se clasifican como otro tipo de sociedades (debido a la importancia de las administraciones públicas en el tejido de actividades). Esta últimas igualmente alcanzan gran importancia en Retiro.

En otro orden de cosas, según el estudio *Las áreas industriales del Plan General de Madrid*, de julio de 2005 (si bien utiliza datos tomados en 2003, 2004 y 2005), realizado por la Dirección General de Planificación y Evaluación Urbana, por lo que respecta al ámbito del PERCU, la situación es la siguiente:

Actividad económica en las áreas industriales consolidadas del PGOUM				
Distrito	Nº de locales	%	Nº de ocupados	%
Centro	-	-	-	-
Arganzuela	377	6,74	9.742	6,55
Retiro	33	0,59	4.933	3,32
Salamanca	162	2,90	3.262	2,19
Chamberí	-	-	-	-

Los porcentajes están calculados sobre los totales municipales respectivos.

En Centro y Chamberí no hay áreas industriales calificadas por el PGOUM, tampoco en Argüelles ni en El Viso. De los otros tres distritos, destacan las áreas de Arganzuela, frente a las de Retiro. Veámoslas pormenorizadamente (véanse también cuadros nº 9 y siguientes) al final de este capítulo.

En Arganzuela las áreas están dispersas entre el Paseo Imperial, terrenos de la Mahou, Paseo de las Acacias y la zona de Méndez Alvaro/Palos de Moguer, ocupando una superficie de 431 mil m², en 281 parcelas: algo menos del 7% de la superficie del distrito. Totalizan 377 locales con casi 10.000 empleos. Poco más de la mitad de éstos son empleos en unidades industriales, repartidos en 82 locales. Dominan de manera muy destacada las actividades de confección y peletería, con 9 locales y casi 4.000 empleos, el 67% del total del empleo industrial. Muy en segundo lugar aparecen las industrias de productos alimenticios y bebidas y las gráficas. Una parte considerable de este empleo está gravemente amenazado por la deslocalización de una de las grandes empresas del distrito (Induyco). Entre las actividades no industriales ubicadas en las áreas sobresalen la de comercio y hostelería, los servicios empresariales y financieros y la construcción: todos ellos arrojan un tamaño medio de 15 empleos por unidad. Considerando todas las actividades se observa que son mayoría los locales de 1 a 4 empleos, seguidos por los de 5 a 49 empleos. Tan sólo hay 5 locales con más de 500 empleos.

El 83% de las parcelas cuenta con menos de 1.000 m². Únicamente hay tres parcelas que superan los 10.000 m². Se advierte una acusada colonización del espacio industrial por las viviendas (88 parcelas) y también se registra un número alto de parcelas sin uso (71 solares o edificios cerrados). Entre ambas ocupan casi un tercio de la superficie industrial. Por tipología de la edificación, predomina la nave industrial, pero la vivienda supone un cuarto de la superficie total construida. Ésta totaliza 446 mil m². La edificabilidad neta (superficie construida sobre superficie de la parcela) es muy alta: 1,43 m²/m², frente al 0,62 m²/m² de la media municipal.

A su vez, en Retiro el espacio industrial consolidado está concentrado en el barrio de Adelfas (C/ Pajaritos), ocupando una superficie de 56 mil m², en 48 parcelas: algo menos del 1% de la superficie del distrito. Cuenta con sólo 33 locales con unos 5.000 empleos. Paradójicamente, el 95% de dicho empleo no es industrial y de él, la mayoría, en realidad, no está localizado en la zona, pues corresponde a la empresa Prosegur.

El 71% de las parcelas cuenta con menos de 1.000 m². Únicamente hay una parcela que supera los 5.000 m². Se advierte, como en otras muchas áreas del municipio, una acusada colonización del espacio industrial por las viviendas (7 parcelas) y también se registra un número alto de parcelas sin uso (14 solares o edificios cerrados). Entre ambas ocupan casi dos quintos de la superficie industrial. Por tipología de la edificación, predomina la nave industrial. La superficie construida totaliza 51 mil m². La edificabilidad neta (superficie construida sobre superficie de la parcela) es muy alta: 1,26 m²/m², frente al 0,62 m²/m² de la media municipal.

Por último, en Salamanca existen tres áreas: Monteagudo, Marqués de Mondéjar y Vizconde de Matamala, ocupando una superficie de 59 mil m², en 62 parcelas: algo menos del 1% de la superficie del distrito. Totalizan 162 locales con algo más de 3.200 empleos. Igual que en Retiro, la mayor parte no es empleo industrial (el 89%), destacando los servicios a empresas y financieros, más comercio y hostelería.

El 77% de las parcelas cuenta con menos de 1.000 m² y el 100% menos de 5.000 m². Se advierte una acusada colonización del espacio industrial por las viviendas (9 parcelas) y también se registra un número alto de parcelas sin uso (19 solares o edificios cerrados). Entre ambas ocupan más de dos quintos de la superficie industrial. Por tipología de la edificación, predomina la nave industrial, pero la edificación cerrada supone casi un cuarto de la superficie total construida. Ésta totaliza 119 mil m². La edificabilidad neta (superficie construida sobre superficie de la parcela) es muy alta: 2,51 m²/m², frente al 0,62 m²/m² de la media municipal.

En conclusión, en el ámbito del PERCU existe un tejido de actividades económicas tan abultado como complejo. Encierra la principal concentración de empleo no sólo de la región, sino también de España; al tiempo que la más importante desde el punto de vista cualitativo. En el recinto —y sus alrededores inmediatos— está el centro de negocios y el centro político, así como uno de los ejes artístico-culturales más valiosos del mundo, especialmente en pintura. Es un tejido eminentemente terciario, en el que dominan los sectores relacionados con los servicios a las empresas y la administración pública, más el comercio y las finanzas. En el ámbito coinciden las sedes centrales de muchas de las grandes empresas del país, así como la plana mayor de las tres administraciones públicas. No es extraño, pues, que si, por un lado, la mayoría de las unidades emplean a pocas personas, por otro lado, unas pocas unidades emplean a muchas personas. Por lo demás, estamos ante un tejido de actividades moderno, en continua rotación, tal como lo apunta el hecho de que más de la mitad de las unidades han iniciado la actividad en la última década.

Apenas existe industria. Las áreas calificadas como suelo industrial por el PGOUM, además de ser muy pocas (14 en total, sobre 110 en Madrid), son pequeñas y, cada día, localizan menos industria. En realidad, sólo en las áreas de Arganzuela, la industria tiene alguna importancia, aunque declinante dado el azote de los procesos de deslocalización. En las áreas de Retiro y Salamanca, la industria subsistente es testimonial. El suelo industrial está ocupado por los servicios y de manera creciente por viviendas, existiendo en los tres distritos un significativo paquete de suelo

sin uso en forma de solares y edificaciones industriales cerradas. En este asunto, los efectos desestructuradores del PGOUM de 1997 —que vino a dar alas al proceso de huida de las industrias de Madrid— son innegables.

[6] 2. PROPUESTAS EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Tras esta somera descripción —y recordando la escasa participación de las asociaciones de vecinos en estos temas—, nuestras propuestas eluden entrar en el detalle y están acotadas, más bien, a los aspectos en que vienen a reforzar o, en su caso, modular las propuestas que hacemos en otros capítulos. Así:

2.1 Mantener la poca industria existente

Con motivo de las sugerencias a la revisión del PGOUM decíamos: “La defensa de la industria fuera y dentro de las áreas fabriles, en las perspectiva del movimiento vecinal y sindical, nada tiene que ver con posturas conservacionistas, historicistas o arqueológicas, sino con la salvaguarda funcional y del empleo. Las propuestas de la Oficina Municipal del Plan caminan justo en el sentido contrario. Favorecer y fomentar el desplazamiento de las unidades productivas significa, en el caso de la industria artesanal, conducirla a la quiebra y, en el caso, de la industria auxiliar, a la emigración tras los pasos de las grandes empresas o a la quiebra, en el caso de que éstas se desplacen fuera de la región” (pág. 36 del documento de *Sugerencias al nuevo Plan General de Ordenación Urbana* de la FRAVM, 1993). Está por hacer el estudio de las consecuencias sobre el tejido industrial de la ceguera de los redactores y responsables del PGOUM, pero es seguro que el saldo en términos de empleo y de actividad económica es bastante negativo. Hoy, como entonces, seguimos planteando la necesidad de proteger lo poco que queda, pues los argumentos de entonces los seguimos considerando vigentes. Para ello:

- ✓ Revisión de la norma zonal 9 (sobre todo en los grados 1, 4 y 5), a fin de endurecer las compatibilidades de uso y restringir, en el futuro, las posibilidades de la sustitución de los usos industriales por los usos residenciales o terciarios. En su caso, también: revisión de las condiciones particulares (tamaño de la parcela mínima, edificabilidad neta, porcentaje de ocupación de la parcela, número de alturas...) a fin de hacerlas más acordes con las exigencias de las industrias.
- ✓ Obstaculización de los procesos de deslocalización de grandes industrias —salvo que medien causas de interés general— mediante la exigencia de devolución de las ayudas recibidas con anterioridad, imposición de elevadas cargas a la transformación de los usos del suelo...
- ✓ Mantenimiento de las áreas industriales en buenas condiciones en materia de accesibilidad, urbanización, infraestructuras, conexiones informáticas y telemáticas...

2.2 Promover la descentralización del terciario

Siempre asegurando como objetivo primordial el mantenimiento del empleo y de la actividad económica, cabe abordar un proceso moderado y paulatino de descentralización del terciario por la doble vía de facilitar el

desplazamiento del terciario instalado y de fomentar la nueva instalación en otras ubicaciones periféricas. Para ello:

- ✓ Obstaculización de la instalación de nuevas oficinas en viviendas. Las actuales normas zonales 1 y 3 —las de que más inciden en el centro— permiten los diferentes usos terciarios bien en edificio exento, bien en sótanos, planta baja y como mucho en planta 1ª. Sabido es que estas restricciones se respetan poco y sabido es que si se iniciara una campaña para hacerlas respetar se crearía un enorme conflicto. Defendemos, pues, que, cuando menos, la disciplina urbanística opere en relación a las nuevas instalaciones.
- ✓ Promoción de nuevas centralidades en la periferia, en el marco —todo ello— del objetivo de *hacer ciudad* buscando el equilibrio entre la localización de las residencias y la localización del empleo. Recuérdense que en el centro la proporción es de 4 empleos por cada cinco habitantes, mientras que en los distritos periféricos es de 1,5 empleos por cada cinco habitantes.
- ✓ Convenios con grandes empresas a fin de desarrollar algunos procesos de mudanza desde el centro a las nuevas centralidades, siempre que dichas operaciones tuvieran una clara repercusión cuantitativa, un indudable efecto demostración y no supusiera elevadas cargas para la ciudad o, en su caso, no encubriera dudosas maniobras especulativas, sino, bien al contrario, tuvieran un saldo beneficioso para la colectividad (liberar suelo para zonas verdes o para equipamientos o para viviendas protegidas, apoyar estrategias de reequilibrio territorial, recuperación de áreas degradadas en la periferia...).

2.3 Impulsar operaciones de descentralización de los edificios de las administraciones públicas

Lo que proponemos para las grandes empresas está tanto más justificado para las administraciones; sobre todo en lo relativo a aquellas instalaciones que despliegan poca actividad de atención al público. El traslado de la Asamblea de Madrid a Vallecas, desde la antigua Universidad de San Bernardo, es un modelo a defender y a imitar. Es indudable su efecto de arrastre y demostración, así como su irradiación positiva en el entorno.

- ✓ Se entiende que estas mudanzas requieren mucho tiempo de maduración; pero bien cabría empezar concertando entre las tres administraciones que las nuevas necesidades de ubicación las satisfarán con preferencia fuera de la almendra central. Los polos que se irían generando ayudarán, a su vez, a conformar imanes de atracción de otras instalaciones públicas y privadas. En el capítulo dedicado a los equipamientos hacemos mención expresa de varios contenedores sobre lo que cabría efectuar los oportunos estudios acerca de la viabilidad de su traslado a otro lugar (o su ocupación, por hallarse, en la actualidad, infrautilizados o sin uso): la Academia y la Dirección General de la Guardia Civil en la C/ Guzmán el Bueno; el Parque Móvil de los Ministerios en Cea

Bermúdez; los terrenos e instalaciones del Canal Isabel II en Santa Engracia-Bravo Murillo-Vallehermoso; el Cuartel General del Ejército en la Plaza de Cibeles; el Ministerio de Sanidad; el Mercado Puerta de Toledo; Farmacia Militar en C/ Embajadores; antigua Fábrica de Tabacos...

2.4 Desarrollar planes piloto de fomento de la economía social y el desarrollo local

También en los capítulos anteriores hemos hecho reiterada mención de la posibilidad y la oportunidad de incorporar a las diferentes actuaciones (en materia de vivienda, equipamientos, integración de la población inmigrante...) a la iniciativa cooperativa y sin ánimo de lucro. Parece claro que las administraciones públicas no están en condiciones —aunque quisieran hacerlo— de abordar en solitario el conjunto de acciones posibles en un programa consecuente y ambicioso de revitalización del centro. Es necesario el concurso de otros agentes sociales —además de la imprescindible participación ciudadana en la formación de la opinión pública y en la creación de un clima social y político favorable a la intervención—. Entre esos otros agentes sociales está el llamado tercer sector o el sector de la economía social, dentro del cual las cooperativas (en sus diferentes clases: de trabajo, vivienda, iniciativa social, integración...) juegan un papel protagonista de primer orden. Habitualmente, cuando se argumenta la necesidad de contar con la colaboración de la iniciativa privada, el discurso se centra casi en exclusiva en la iniciativa privada con ánimo de lucro. La misma, sin embargo, presenta numerosas e insalvables limitaciones en el marco de planes con una alta rentabilidad social, pero con una no tan clara e inmediata rentabilidad económica. Sea como sea, la iniciativa social sin ánimo de lucro ha demostrado gran capacidad para involucrarse en planes de ese tipo. En el recuadro siguiente hacemos una reflexión al respecto, en el entendimiento de que, merece la pena, cuando menos constituir algunos planes piloto dirigidos a promover la colaboración de la economía social con el PERCU.

Las políticas activas de empleo desplegadas desde las administraciones públicas (sobre todo por la Comunidad de Madrid) y los agentes sociales se han venido centrando especialmente en la oferta de acciones de formación ocupacional y de orientación profesional. Parten del diagnóstico correcto de que la fuerza de trabajo desocupada de forma estructural lo está, en buena medida, por su baja o ninguna cualificación profesional, que se concreta en una pobre experiencia laboral y en la carencia de conocimientos y herramientas intelectuales para desempeñar las tareas que presenten algún grado de exigencia y/o de excelencia. Esta barrera hace a los citados colectivos, hasta cierto punto, inempleables; tanto más cuanto, a propósito de determinados colectivos, también operan como barreras los prejuicios sociales y otras fuerzas centrífugas vinculadas a las empresas. No cabe perder de vista, por lo demás, las características particulares del desempleo originado en los procesos de crisis y ajuste de las empresas existentes, especialmente en los supuestos de empresas grandes o medianas y de sectores o subsectores objeto de procesos de reestructuración y ajuste de la capacidad instalada o que sufren recesiones coyunturales.

Ahora bien, sería un error del análisis y del enfoque de la intervención reducir las políticas activas de empleo a la realización de acciones de formación y de orientación e, incluso, yendo más lejos, a sólo y únicamente acciones relativas a mejorar la empleabilidad de la fuerza de trabajo. En último término, son ante todo las empresas las que generan la actividad económica y, en la medida en que lo hacen, son las que tiran del empleo, tanto más cuanto mayor es el dinamismo de la actividad productora de bienes y servicios. En esta perspectiva, pues, las acciones dirigidas a fomentar, promover y animar la creación de nuevas empresas y el autoempleo individual y bajo fórmulas cooperativas, así como las acciones orientadas a favorecer —cuando sea económicamente viable— el traspaso de la propiedad y la gestión de las empresas con dificultades a sus trabajadores y trabajadoras, deben constituir sendos brazos estratégicos de las políticas activas de empleo. El abanico de acciones posibles en el marco de esta meta abarca desde las ayudas directas a la primera inversión en forma de subvenciones de capital y a afrontar los gastos de explotación durante los primeros meses, hasta la adopción de medidas que faciliten el acceso de las nuevas iniciativas al crédito de las entidades financieras, pasando por la prestación gratuita o a muy bajo coste, por parte de la administración y de los agentes y entidades sociales a las empresas de reciente creación, de servicios de formación en asuntos de gestión empresarial, asistencias técnicas, apoyos externos a la gerencia, participación en paneles de *benchmarking*, asesoría jurídica y económico financiera, impulso de fórmulas de patrocinio de las empresas consolidadas sobre las noveles, consolidación de plataformas de cooperación horizontal y vertical entre empresas de diferentes sectores y territorios...

Una vigorosa, sistemática y proactiva política de fomento, promoción y animación de la iniciativa y el espíritu empresariales y, en particular, del autoempleo y la economía social, en nuestra opinión, se debe articular a una política de impulso del desarrollo local. En el municipio de Madrid no existen propiamente dichos proyectos de desarrollo local; entendiéndolo por tales los conjuntos integrados de acciones de contenido directa e indirectamente económico, cuyo objetivo fundamental es el aprovechamiento y combinación de los recursos basados en el territorio en orden a producir, distribuir y comercializar bienes y servicios aptos para satisfacer determinadas demandas solventes. Así visto, el desarrollo local supone, de un lado, la articulación de redes de agentes y actores sociales y económicos que desempeñan diferentes funciones y ocupan posiciones diversas y que estarán motivados por intereses y expectativas no necesariamente coincidentes y, de otro lado, la activación de los recursos endógenos de capital y trabajo de forma que se va gestando una trama o una red de iniciativas empresariales que se apoyan y empujan unas a otras de forma tácita y sin proponérselo como un comportamiento deliberado y libremente consentido, sino que se basa en una especie de ambiente dotado de una dinámica propia, la que le proporcionan las relaciones de colaboración, dependencia y competencia entre las iniciativas. Algunos ejemplos concretos que responden con bastante éxito a este modelo de desarrollo local los encontramos en los muy conocidos distritos industriales italianos, pero también en

interesantes experiencias desarrolladas en Asturias, País Vasco o Navarra.

En la Comunidad de Madrid conocemos algunas experiencias, más bien algunos pinitos o atisbos, de desarrollo local, en los que se han obtenido interesantes resultados que apuntan la existencia de significativas potencialidades y posibilidades asociadas a la dinamización de los llamados nuevos yacimientos de empleo. En tal sentido, cabe mencionar el proyecto Capital Social Local, cofinanciado por el Fondo Social Europeo, desarrollado en los distritos de Usera y Villaverde por la Fundación Empresa y Sociedad, con la colaboración de la FRAVM; así como otros proyectos, en Vallecas, Hortaleza y en municipios del Área Metropolitana, puestos en marcha por diferentes AA. VV., junto con la FRAVM, contando con la colaboración de algunas asociaciones de comerciantes y de entidades representativas de la economía social, como la Unión de Cooperativas Madrileñas de Trabajo Asociado (UCMTA), con la cual la FRAVM ha suscrito un convenio de colaboración para trabajar en la línea de la profundización y extensión de las experiencias de desarrollo local. Una interesante herramienta metodológica fraguada en el trabajo en red entre la FRAVM y la UCMTA son los *itinerarios de autoempleo*, consistentes en cadenas de acciones sistemáticas que comienzan en la animación de procesos en los que surgen ideas de negocio y grupos promotores de iniciativas de autoempleo, continúan en la maduración y asesoría de los proyectos y acaban en el suministro de apoyos externos de gerencia, asistencias técnicas, diversas acciones de seguimiento de las empresas recién creadas, así como su conexión en plataformas de cooperación vertical y horizontal.

Llegados a este punto, en resumen, constatamos que, tanto desde la perspectiva de las políticas activas de empleo como desde la perspectiva del enriquecimiento y mejor tramado del tejido de actividades empresariales del centro, la vinculación de los apoyos al emprendimiento económico y el autoempleo y de los apoyos al desarrollo local ofrece, cuando menos, la expectativa de obtener a medio plazo importantes resultados. En el punto de partida y por lo que a Madrid se refiere encontramos, sin embargo, pocas realidades tangibles, excepción hecha de algunas buenas prácticas dirigidas por el tejido social organizado. En orden a medir y anticipar las potencialidades y posibilidades de la mencionada vinculación y a conocer las enseñanzas y alcance de lo que existe proponemos la realización de un estudio exploratorio de las condiciones de posibilidad y las fórmulas de plasmación y puesta en práctica de las políticas de desarrollo local en los distritos y barrios del ámbito del PERCU. Las conclusiones del estudio habrían de proporcionar las claves para el posterior diseño y ejecución, bajo el liderazgo del Ayuntamiento, y con la activa colaboración del tejido social organizado, de algunos planes piloto. Un referente muy pertinente de dichos planes serían los planes especiales de inversión y actuaciones.

Cuadro 1. Unidades de actividad económica en 2004 por sectores, según distritos.

	Madrid	PERCU	Centro	Arganzuela	Retiro	Salamanca	Chamberí
Total	162.445	62.579	15.561	5.191	7.565	19.056	15.206
Industrias extractivas	68	32	3	0	11	10	8
Industria manufacturera	10.197	2.597	658	237	329	767	606
Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	181	70	5	7	7	32	19
Construcción	9.878	2.435	368	313	425	767	562
Comercio, reparación de vehículos a motor y art. Personales	51.492	17.663	5.323	1.909	1.967	4.815	3.649
Hostelería	15.484	6.221	2.685	626	490	1.179	1.241
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	7.434	2.121	563	297	268	523	470
Intermediación financiera	6.446	2.990	455	184	402	1.140	809
Actividades inmobiliarias y de alquiler y servicios a empresas	36.249	17.446	2.756	791	2.353	6.594	4.952
Admon. Pública, Defensa y Seg. Social obligatoria	528	366	170	14	31	63	88
Educación	3.141	1.245	322	116	128	352	327
Actividades sanitarias y veterinarias, Servicio Social	6.548	3.069	435	216	431	1.028	959
Otras Actividades Sociales y de Serv. prestados a la Comunidad	11.937	5.128	1.527	442	556	1.422	1.181
Sin código de actividad	2.862	1.196	291	39	167	364	335

Cuadro 2. Ocupados por sectores, según distritos, en 2004.

	Madrid	PERCU	Centro	Arganzuela	Retiro	Salamanca	Chamberí
Total	1.441.530	552.120	141.172	50.017	83.948	152.166	124.817
Industrias extractivas	962	195	7	0	127	28	33
Industria manufacturera	106.220	24.621	3.523	6.142	2.926	7.086	4.944
Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	16.775	4.117	29	502	133	1.967	1.486
Construcción	105.457	29.832	3.791	5.605	4.828	8.331	7.277
Comercio, reparación de vehículos a motor y art. Personales	236.502	79.642	21.020	10.036	8.377	26.475	13.734
Hostelería	90.334	42.267	17.054	3.841	2.922	10.586	7.864
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	123.595	38.001	7.277	3.021	15.835	5.761	6.107
Intermediación financiera	77.244	39.202	10.226	1.775	3.620	14.229	9.352
Actividades inmobiliarias y de alquiler y servicios a empresas	339.789	132.553	19.414	11.025	19.872	41.234	41.008
Admon. Pública, Defensa y Seg. Social obligatoria	83.925	58.769	31.489	1.963	6.414	6.900	12.003
Educación	59.447	19.575	5.314	1.416	3.175	4.713	4.957
Actividades sanitarias y veterinarias, Servicio Social	109.846	42.388	8.641	1.869	10.525	13.051	8.302
Otras Actividades Sociales y de Serv. prestados a la Comunidad	84.280	39.111	12.990	2.775	4.885	11.161	7.300
Sin código de actividad	7.154	1.847	397	47	309	644	450

Cuadro 3. Unidades en 2004 por tamaño, según distritos

	Madrid	PERCU	Centro	Arganzuela	Retiro	Salamanca	Chamberí
Total	162.445	62.579	15.561	5.191	7.565	19.056	15.206
De 1 a 2	98.491	36.502	8.142	2.722	4.662	11.493	9.483
De 3 a 4	22.797	9.354	2.769	912	1.028	2.582	2.063
De 5 a 9	18.406	7.574	2.027	714	872	2.269	1.692
De 10 a 19	10.105	4.125	964	349	458	1.396	958
De 20 a 49	5.816	2.226	503	166	288	737	532
De 50 a 99	1.938	735	171	82	94	210	178
De 100 a 199	1.012	395	98	44	61	104	88
De 200 a 499	735	303	103	34	27	81	58
Más de 499	248	80	17	9	14	21	19
Sin Datos	2.897	1.285	767	159	61	163	135

Cuadro 4. Ocupación en 2004 por tamaños de las unidades, según distritos

	Madrid	PERCU	Centro	Arganzuela	Retiro	Salamanca	Chamberí
Total	1.441.530	552.120	141.172	50.017	83.948	152.166	124.817
De 1 a 2	125.458	47.068	11.163	3.779	5.803	14.378	11.945
De 3 a 4	77.307	31.729	9.372	3.089	3.501	8.765	7.002
De 5 a 9	117.910	48.515	12.951	4.514	5.579	14.565	10.906
De 10 a 19	133.744	54.058	12.416	4.563	6.008	18.463	12.608
De 20 a 49	172.501	65.185	14.373	4.795	8.427	22.080	15.510
De 50 a 99	131.550	49.990	11.419	5.660	6.491	14.186	12.234
De 100 a 199	136.730	52.972	13.232	5.603	8.310	13.871	11.956
De 200 a 499	227.744	96.109	34.868	9.633	8.683	24.868	18.057
Más de 499	318.586	106.494	21.378	8.381	31.146	20.990	24.599
Sin Datos	..	0

Cuadro 5. Unidades por antigüedad, según distritos, en 2004.

	Madrid	PERCU	Centro	Arganzuela	Retiro	Salamanca	Chamberí
TOTAL	162.445	62.579	15.561	5.191	7.565	19.056	15.206
Antes de 1940	574	412	125	10	47	131	99
1940 a 1949	1.910	814	179	84	84	261	206
1950 a 1959	1.554	820	198	57	94	260	211
1960 a 1969	6.365	2.509	540	168	287	805	709
1970 a 1979	11.761	4.478	1.084	342	564	1.380	1.108
1980 a 1989	26.156	9.819	2.386	692	1.237	2.960	2.544
1990 a 1994	19.830	7.833	1.805	571	1.048	2.579	1.830
1995 a 1999	44.749	16.437	3.144	1.192	2.133	5.513	4.455
Desde 2000	43.856	16.929	5.345	1.951	1.815	4.301	3.517
No consta	5.690	2.528	755	124	256	866	527

Cuadro 6.- Ocupación en 2004 por antigüedad de las unidades, según distritos.

	Madrid	PERCU	Centro	Arganzuela	Retiro	Salamanca	Chamberí
TOTAL	1.441.530	552.120	141.172	50.017	83.948	152.166	124.817
Antes de 1940	23.363	15.954	2.799	260	7.784	3.203	1.908
1940 a 1949	35.421	20.794	5.160	795	8.116	3.326	3.397
1950 a 1959	64.772	23.667	8.426	4.037	1.337	6.770	3.097
1960 a 1969	92.223	39.233	14.780	2.132	2.968	11.068	8.285
1970 a 1979	121.150	45.103	10.585	2.481	6.156	13.361	12.520
1980 a 1989	228.119	85.519	20.829	4.645	11.781	28.510	19.754
1990 a 1994	177.715	71.150	16.861	7.253	11.909	17.969	17.158
1995 a 1999	332.141	122.041	28.301	12.538	16.398	35.343	29.461
Desde 2000	354.892	123.671	32.098	15.827	17.143	30.535	28.068
No consta	11.734	4.988	1.333	49	356	2.081	1.169

Cuadro 7. Unidades en 2004 por forma jurídica, según distritos

	Madrid	PERCU	Centro	Arganzuela	Retiro	Salamanca	Chamberí
Total	162.445	62.579	15.561	5.191	7.565	19.056	15.206
Sociedades anónimas	26.430	11.301	2.104	775	1.412	4.127	2.883
Sociedades limitadas	60.673	23.978	5.548	1.943	3.013	7.473	6.001
Otras sociedades	15.052	6.599	1.869	431	710	1.945	1.644
Personas físicas	57.556	19.477	5.454	1.931	2.379	5.281	4.432
No consta	2.734	1.224	586	111	51	230	246

Cuadro 8. Ocupación en 2004 por forma jurídica, según distritos.

	Madrid	PERCU	Centro	Arganzuela		Salamanca	Chamberí
Total	1.441.530	552.120	141.172	50.017		152.166	124.817
Sociedades anónimas	644.351	221.245	38.051	25.699		72.535	45.340
Sociedades limitadas	367.579	132.586	30.924	12.349	17.135	38.553	33.625
Otras sociedades	322.806	156.107	60.464	8.046	22.761	27.751	37.085
Personas físicas	99.094	37.761	11.306	3.654	4.234	10.360	8.207
No consta	7.700	4.421	427	269	198	2.967	560

Locales y empleo en las áreas industriales del PGouM						
	Arganzuela		Retiro		Salamanca	
	Locales	Empleo	Locales	Empleo	Locales	Empleo
Industria	82	5.532	5	228	36	354
Construcción	29	989	2	56	7	486
Comercio y hostelería	135	1.407	9	138	41	372
Transporte y almacenamiento	11	192	-	-	4	68
S. empresariales y financieros	81	1.273	12	4.464	49	1.718
Admón. pública	-	-	-	-	-	-
S. educativos y sanitarios	36	344	4	46	22	261
S/d	3	5	1	1	3	3
Total	377	9.742	33	4.933	162	3.262

Ocupados por uso del edificio en las áreas industriales del PGouM			
	Arganzuela	Retiro	Salamanca
Nave industrial	5.551	237	1.680
Almacén/llogística	679	31	-
Oficinas	632	48	584
Taller/concesionario de automóviles	150	84	35
Garaje/transporte	-	-	-
Comercio/servicios	588	4.480	453
Vivienda	695	2	280
Sin asignar	1.447	51	230
Total	9.742	4.933	3.262

Locales y ocupados por tamaño de la empresa en las áreas industriales del PGouM						
	Arganzuela		Retiro		Salamanca	
	Locales	Empleo	Locales	Empleo	Locales	Empleo
1-4	199	378	9	22	68	118
5-49	143	2.024	19	422	81	1.300
50-199	24	2.206	3	250	7	565
200-499	4	1.211	-	-	5	1.279
>499	5	3.923	2	4.239	-	-
S/d	2	-	-	-	1	-
Total	377	9.742	33	4.933	162	3.262

[7] [RE] ESTABLECER LA CONVIVENCIA

[7]1. Consideraciones generales y específicas para el [re]establecimiento de la convivencia

[7] 2. Propuestas en materia de convivencia

2.1 Ocio y comercio mayorista

2.2 Servicios sociales

2.3. Empleo y formación para el empleo

2.4 Educación

2.5 Seguridad

2.6 Integración

[7].3 El servicio de Mediación Vecinal

[7] 4. Las casas de ciudadanía



[RE] ESTABLECER LA CONVIVENCIA

Los cambios operados en los últimos años en la estructura social de nuestra ciudad —de lo que es buen reflejo el centro urbano— la han dotado de una enorme heterogeneidad en cuanto a población: diversidad de estatuto legal, necesidades, origen cultural, aspiraciones, intereses...; actividad económica, relacionada con el ocio, con la aparición y concentración en determinadas zonas de sectores comerciales de nueva implantación, como el comercio mayorista y el de conveniencia...; formas de entender la vida y el ocio: utilización de los espacios públicos, recuperación y ocupación de la calle...: itinerarios vitales, etc.

Cambios y diversidad social que en alguna medida recoge el cuadro adjunto.

MUNICIPIO DE MADRID		
PERFIL DEMOGRÁFICO		
TOTAL POBLACIÓN 1.1.2005	POBLACIÓN ESPAÑOLA 1.1.2005	POBLACIÓN EXTRANJERA 1.1.2005
3.205.691	2.724.529	481.162 (15,01% del total)
POBLACIÓN EXTRANJERA POR SEXO (1.1.2005)		
Hombres 236.144 (49,1%)	Mujeres 245.018 (50,9%)	
POBLACIÓN TOTAL POR EDAD		
Población menor de 16 años (1.1.2004)		Población mayor de 65 años (1.1.2003)
Total	Extranjeros	18,93% (del total)
422.509	65.932 (15,6% del total de menores 16 años)	
PERFIL SOCIOECONÓMICO		
Renta disponible per cápita (2000)	Tasa de desempleo del total de población (31.10.2004)	Precio medio de vivienda nueva (junio 2004)
12768 euros	6,16%	3.083 euros/m ²

Fuente: Plan de Convivencia Social Intercultural del Ayuntamiento de Madrid

Por diferentes razones, estos cambios se han dejado sentir de manera especialmente significativa en algunos de los distritos del casco antiguo (el distrito Centro es el que cuenta con una mayor proporción de población inmigrante, el 28,52 %) y más significativamente aún en zonas donde la propia morfología urbana y la concentración de infravivienda se han

convertido, a su vez, en elementos de segregación territorial, acentuada por la afluencia de nuevos contingentes de población con bajos recursos: como vemos también en el siguiente cuadro, el distrito Centro es el que tiene un nivel de renta per cápita mas bajo entre los distritos del centro histórico.

01. DISTRITO CENTRO		
PERFIL DEMOGRÁFICO		
TOTAL POBLACIÓN 1.1.2005	POBLACIÓN ESPAÑOLA 1.1.2005	POBLACIÓN EXTRANJERA 1.1.2005
152.563	109.053	43.510 (28,52% del total)
POBLACIÓN EXTRANJERA POR SEXO (1.1.2005)		
Hombres 23.373 (53,8%)	Mujeres 20.137 (46,2%)	
POBLACIÓN TOTAL POR EDAD		
Población menor de 16 años (1.1.2004)		Población mayor de 65 años (1.1.2003)
Total	Extranjeros	18,86% (del total de población)
15.289	5.197 (34% del total de menores 16 años)	
PERFIL SOCIOECONÓMICO		
Renta disponible per cápita (2000)	Tasa de desempleo del total de población (31.10.2004)	Precio medio de vivienda nueva (junio 2004)
12.393 euros	6,08%	4.040 euros/m ²

Fuente: Plan de Convivencia Social Intercultural del Ayuntamiento de Madrid

Como señala el Plan de Acción para Lavapiés: “el barrio de Embajadores destaca en el distrito por su elevada proporción de hogares con más de diez personas. Se trata de un indicador de posibles problemas de hacinamiento o bien de viviendas utilizadas para residencias de extranjeros en situaciones conflictivas”. Además, determinados barrios del centro histórico desempeñan el papel de espacios de acogida para los recién llegados.

Si el distrito Centro acoge un 28,52% de población extranjera, el que le sigue en este porcentaje en el ámbito del APE 00.01., es el de Arganzuela como podemos apreciar en el siguiente cuadro. Cabe destacar, que tanto en éste como en otros distritos, ésta se concentra más en determinados barrios, existiendo una gran diferencia entre el 23% residente en el barrio de Palos de Moguer y el y el 9,29% del barrio de Imperial.

02. DISTRITO ARGANZUELA		
PERFIL DEMOGRÁFICO		
TOTAL POBLACIÓN 1.1.2005	POBLACIÓN ESPAÑOLA 1.1.2005	POBLACIÓN EXTRANJERA 1.1.2005
148.813	124.078	24.735 (16,62% del total)
POBLACIÓN EXTRANJERA POR SEXO (1.1.2005)		
Hombres 12.030 (48,6%)	Mujeres 12.705 (51,4%)	
POBLACIÓN TOTAL POR EDAD		
Población menor de 16 años (1.1.2004)		Población mayor de 65 años (1.1.2003)
Total	Extranjeros	17,6% (del total de población)
19.298	3.536 (18,3% del total de menores 16 años)	
PERFIL SOCIOECONÓMICO		
Renta disponible per cápita (2000)	Tasa de desempleo del total de población (31.10.2004)	Precio medio de vivienda nueva (junio 2004)
13.179 euros	6,13%	3.267 euros/m ²

Fuente: Plan de Convivencia Social Intercultural del Ayuntamiento de Madrid

El distrito de Retiro cuenta con el porcentaje mas bajo de población extranjera del ámbito: un 9,45%, y la distribución de la misma oscila según el barrio, de un 12,62% en el barrio de Ibiza a un 4,96% en el barrio de la Estrella. El nivel de renta se sitúa sensiblemente por encima de los distritos de Centro y Arganzuela, si bien su tasa de desempleo es ligeramente superior a la de éstos y su población está algo más envejecida.

0.3 DISTRITO RETIRO		
PERFIL DEMOGRÁFICO		
TOTAL POBLACIÓN 1.1.2005	POBLACIÓN ESPAÑOLA 1.1.2005	POBLACIÓN EXTRANJERA 1.1.2005
127.341	115.199	12.142 (9,54% del total)
POBLACIÓN EXTRANJERA POR SEXO (1.1.2005)		
Hombres 5.377 (44,3%)	Mujeres 6.763 (55,7%)	
POBLACIÓN TOTAL POR EDAD		
Población menor de 16 años (1.1.2004)		Población mayor de 65 años (1.1.2003)
Total	Extranjeros	19,97% (del total de población)
15.325	1.355 (8,8% del total de menores de 16 años)	
PERFIL SOCIOECONÓMICO		
Renta disponible per cápita (2000)	Tasa de desempleo del total de población (31.10.2004)	Precio medio de vivienda nueva (junio 2004)
16.832 euros	6,41%	3.758 euros/m ²

Fuente: Plan de Convivencia Social Intercultural del Ayuntamiento de Madrid

El distrito de Chamberí presenta ya una notable diferencia en cuanto al envejecimiento de su población, el alto nivel de rentas y la baja tasa de paro, sobre todo si lo comparamos con los distritos de Arganzuela y Centro.

07. DISTRITO CHAMBERÍ		
PERFIL DEMOGRÁFICO		
TOTAL POBLACIÓN 1.1.2005	POBLACIÓN ESPAÑOLA 1.1.2005	POBLACIÓN EXTRANJERA 1.1.2005
153.024	130.341	22.683 (14,82% del total)
POBLACIÓN EXTRANJERA POR SEXO (1.1.2005)		
Hombres 9.948 (43,9%)	Mujeres 12.735 (56,1%)	
POBLACIÓN TOTAL POR EDAD		
Población menor de 16 años (1.1.2004)		Población mayor de 65 años (1.1.2003)
Total	Extranjeros	23,41% (del total de población)
16.444	2.561 (15,6% del total de menores 16 años)	
PERFIL SOCIOECONÓMICO		
Renta disponible per cápita (2000)	Tasa de desempleo del total de población (31.10.2004)	Precio medio de vivienda nueva (junio 2004)
17.047 euros	5,30%	3892 euros/m ²

Fuente: Plan de Convivencia social Intercultural del Ayuntamiento de Madrid

Es el distrito de Salamanca el que marca el mayor contraste en lo que se refiere al nivel de renta y tasa baja de desempleo. Aunque su porcentaje de población extranjera es mayor que en Retiro, acercándose a la media del municipio, no alcanza la mitad de los porcentajes del distrito Centro. El grado de envejecimiento de la población es sensiblemente superior que el de los distritos de Centro y Arganzuela.

04. DISTRITO SALAMANCA		
PERFIL DEMOGRÁFICO		
TOTAL POBLACIÓN 1.1.2005	POBLACIÓN ESPAÑOLA 1.1.2005	POBLACIÓN EXTRANJERA 1.1.2005
152.935	131.731	21.204 (13,86% del total)
POBLACIÓN EXTRANJERA POR SEXO (1.1.2005)		
Hombres 9.131 (43,1%)	Mujeres 12.073 (56,9%)	
POBLACIÓN TOTAL POR EDAD		
Población menor de 16 años (1.1.2004)		Población mayor de 65 años (1.1.2003)
Total	Extranjeros	22,93% (del total de población)
17.519	2.282 (13% del total de menores de 16 años)	
PERFIL SOCIOECONÓMICO		
Renta disponible per cápita (2000)	Tasa de desempleo del total de población (31.10.2004)	Precio medio de vivienda nueva (junio 2004)
17.876 euros	5,37%	4.633 euros/m ²

Fuente: Plan de Convivencia social Intercultural del Ayuntamiento de Madrid

La observación de los anteriores cuadros, advierte no sólo del aumento de la diversidad de la población del centro histórico, sino también de los desequilibrios que se dan dentro del mismo.

Nuestro modelo de desarrollo ha estado determinado por la total inserción de la capital en los mercados globales y por la supeditación del modelo de crecimiento al papel que Madrid ha pasado a desempeñar en el club de la economía global y la nueva división internacional del trabajo. Un modelo de desarrollo neoliberal que acentúa el inmoderado consumo de recursos, la segregación social y espacial y la descohesión social, a la vez que relega la necesaria participación activa de los ciudadanos y la planificación democrática.

Este modelo de ciudad ha respondido mucho más a las necesidades de despliegue de los mercados financieros globales que a las de los madrileños y madrileñas.

De esta dinámica no ha escapado tampoco —más bien ha desempeñado un papel central— la planificación urbanística que es también potestad del poder público local, concretamente de los ayuntamientos. Por tanto, lejos de tratarse de un proceso inevitable o accidental, este desarrollo ha respondido a una voluntad política determinada, lo que ha tenido un reflejo en los modos de vivir juntos y una estrecha relación con el papel desempeñado, a su vez, por el centro de la ciudad respecto de la metrópoli, en tanto que “centro de todos los barrios” que concentra, como hemos visto, gran parte de la actividad administrativa, comercial y de ocio.

Las ciudades las conforman las personas, los ciudadanos, quienes deben ser el eje alrededor de cual giren las diferentes políticas, procurando su igualdad en derechos y deberes y salvaguardando el principio de igualdad de oportunidades así como el escrupuloso respeto de los derechos cívicos y de los derechos humanos. El derecho a la ciudad, a los espacios públicos urbanos y el acceso a los mismos deben igualmente garantizarse al conjunto de la población.

En la medida en la que el marco en el que se debe producir la convivencia es el del ejercicio de los derechos y deberes que otorga la condición ciudadana, resulta imprescindible para afrontar la cuestión y que sean éstos los elementos que vertebran cualquier propuesta estratégica. En nuestra opinión, las medidas adoptadas hasta la fecha no han sido capaces de dar respuesta a la enorme complejidad e interrogantes que encierra la convivencia, no obstante se hayan podido obtener algunos resultados a corto plazo.

Entendemos que se debe abordar la cuestión de la convivencia desde una perspectiva amplia que incluya no sólo la integración de los nuevos vecinos inmigrantes, sino que tenga en cuenta otras variables (generacional, de género, situación económica, etc.), que incluya la conciliación de determinadas actividades económicas con el normal desarrollo de la vida ciudadana (ocio, tráfico...), el papel de los centros educativos, el problema de la vivienda, el uso de los espacios públicos, los equipamientos, la movilidad y la seguridad vial, el acceso a los recursos y a la información por las diferentes capas de la población, la participación ciudadana como marco desde el que ir revisando y adaptando las normas que regulan la convivencia... en definitiva, cuando hablamos de convivencia no nos estamos refiriendo únicamente a la relación entre los diversos sujetos que comparten un espacio, sino al espacio mismo, en tanto que escenario y lugar de encuentro o confrontación en el que ha de producirse y construirse dicha convivencia y sobre el que se debe intervenir.

Por razones de economía, dado que en otros epígrafes de este documento se han tratado cuestiones estrechamente relacionadas con el modelo de convivencia al que aspiramos, en éste nos limitamos a proponer otras que, desde diferentes ámbitos de actuación, nos acerquen de manera específica a los objetivos generales que seguidamente marcamos.

[7]1. CONSIDERACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL [RE]ESTABLECIMIENTO DE LA CONVIVENCIA

1.1 Extender y afianzar el ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes que constituyen la condición ciudadana

Si convenimos que el denominador común alrededor del cual estructurar la integración de los diferentes sectores de población (nos referimos tanto a ciudadanos españoles como a nuevos vecinos inmigrantes, sin olvidar la heterogeneidad de los segundos en función de su estatuto legal, lugar de procedencia, situación económica, género, etc.) y, por ende, la convivencia entre ellos debe ser el de la condición ciudadana, no podemos dejar de destacar que dicha condición se funda en el aprendizaje, ejercicio y cumplimiento de una serie de derechos y deberes, en la asunción de unas normas y reglas básicas compartidas, pero también en la definición del contenido y alcance de las mismas.

1.2 Habilitar una red de recursos materiales sobre los que se fundamente y concrete el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes que garanticen el desenvolvimiento de la convivencia en la ciudad

Ello requiere la existencia de una serie de dispositivos y equipamientos que constituyan la base material sobre la que asentar el aprendizaje y ejercicio efectivos de la ciudadanía.

El diseño de las medidas a medio y largo plazo deberá asumir como objetivo estratégico la creación de espacios y referentes compartidos, mediante los cuales se haga posible la intervención y la participación de los diferentes actores de la convivencia en la definición del marco normativo, pero también del espacio material donde ésta deberá producirse.

1.3 Adaptar los recursos existentes a las necesidades de la población y crear nuevos equipamientos tanto para cubrir los déficit existentes como para atender las nuevas necesidades

Específicamente, y en aras de lo anterior:

- Optimizar los recursos existentes a partir de la cooperación entre el ámbito asociativo y el institucional.
- Habilitar canales para la integración de los diferentes sectores de la población, organizada o no, en las redes sociales e institucionales que operan en los distintos territorios.
- Conciliar el desarrollo de la actividad cultural y de ocio con el normal desempeño de la vida ciudadana
- Adaptar los equipamientos, espacios públicos, servicios y recursos a la diversidad de usos y necesidades de la población residente.

[7] 2. PROPUESTAS EN MATERIA DE CONVIVENCIA

Las propuestas en materia de convivencia han de abordarse, como hemos dicho, desde una perspectiva integral que tenga en cuenta tanto a los sujetos que deben compartir un espacio, como el espacio mismo: los equipamientos, los servicios, los recursos en definitiva.

De las percepciones, estudios y propuestas formuladas por las asociaciones de vecinos del centro histórico y de las recomendaciones y sugerencias del movimiento ciudadano resultan una serie de líneas de intervención generales que guardan una relación directa con el establecimiento de unos criterios mínimos que pudieran servirnos de punto de partida.

Las medidas que propone el movimiento asociativo vecinal se inclinan por la regulación del uso de espacios y recursos compartidos por sujetos que, por razones diversas, tienen distintas y múltiples necesidades y formas de usar el hábitat urbano.

2.1 Ocio y comercio mayorista

Determinadas actividades comerciales (el comercio mayorista y su concentración) y de ocio (el terciario recreativo sobre todo) entran en conflicto con otros usos con los que comparten espacio, como los residenciales.

Si la solución al primero de los problemas pasa por trasladar el comercio mayorista masivo de los puertos secos del centro a los polígonos industriales manteniendo, exclusivamente, los expositores, la solución al segundo pasa por la adopción de medidas dirigidas a la atenuación de las consecuencias más negativas del modelo de ocio masificado y concentrado en determinados enclaves. Solución que también debe contemplar la dotación de equipamientos públicos que hagan posible la existencia, más allá de lo meramente anecdótico, de alternativas concretas a las actividades de ocio más agresivas con el entorno.

Algunas de las propuestas que ha defendido el movimiento ciudadano del centro histórico para conciliar el derecho al descanso con el ocio nocturno son:

- Acometer un plan de reconversión del ocio nocturno mediante la puesta en marcha de programas y políticas activas que desconcentren, diversifiquen y racionalicen el ocio, especialmente en aquellas zonas del centro histórico en las que se produce una mayor densidad de locales.
- Desarrollo del Plan Especial de Actividades Económicas, que regule las condiciones de compatibilidad entre las actividades económicas y el uso residencial, contando para la elaboración del mismo con la participación de los afectados.

- Creación y actualización constante de un censo de locales de ocio y hostelería, requisito previo imprescindible.
- Desarrollo de planes de ocio sostenible, que hagan compatibles con los derechos de los vecinos, los derechos de los empresarios y que suponga una oferta atractiva para los visitantes del centro.
- Puesta en marcha en toda la ciudad de alternativas al ocio masificado y consumista con la creación de lugares de encuentro, reunión, creación de centros juveniles y comunitarios adecuadamente dotados (locales de ensayo, espacios estanciales...) y cuyos modelos de gestión estén adaptados a su función alternativa (horarios, actividades, formas de funcionamiento, participación de los usuarios).
- Creación de los equipamientos culturales y deportivos que subsanen los déficit existentes, como hemos subrayado en el capítulo correspondiente, e integración de la programación de los equipamientos colectivos en la vida y actividad del barrio mediante la participación de la ciudadanía en la gestión de los mismos.
- Recuperación del sentido lúdico y sociocultural de las fiestas populares y verbenas de barrio, adaptando sus programas y características a la participación directa del tejido ciudadano de la zona y al disfrute del vecindario.
- Incremento y mejora del transporte público en horario nocturno durante los fines de semana.
- Establecimiento de un programa de intervención contra el ruido así como contra el resto de consecuencias negativas que se derivan del modelo de ocio masificado en zonas residenciales: seguridad vial, prevención de las drogodependencias, protección del menor, etc.
- Actualización de los programas de ayudas y subvenciones a fondo perdido para la insonorización de viviendas de enclaves de ocio nocturno, haciéndolos accesibles a la mayoría de afectados por el ruido diurno y, máxime, nocturno.
- Aplicación efectiva de la normativa en materia de ruido.

En relación con las actividades comerciales de concentración masiva, como el comercio mayorista que inunda zonas enteras de una trama urbana y un viario incapaz de absorber el trajín propio del puerto seco de Coslada o de la estación de contenedores del Abroñigal, como hemos apuntado antes – según la añeja propuesta de la Asociación de Vecinos La Corrala recogida en el Plan de Acción de Lavapiés- la solución pasa por desplazar a los polígonos industriales las compraventas de envergadura –barcos enteros de productos textiles- y mantener en el centro las tiendas-expositores para que los clientes puedan realizar, exclusivamente, los pedidos.

Junto con ello, resulta necesario el impulso del comercio de proximidad (prácticamente desaparecido de calles enteras para dejar lugar a los

mayoristas o a las tiendas de conveniencia) y, como expresa la Asociación Nuevo Movimiento Vecinal Maravillas, la puesta en marcha de planes de promoción del comercio tradicional y sostenible, de apoyo a los mercados y recuperación de los mercadillos (que podrían incluir desde facilidades para la instalación de talleres artesanos, pequeñas industrias y oficios tradicionales, estudios de artistas plásticos, hasta la planificación de actuaciones divulgativas periódicas con mercadillos y ferias específicas, de época, devolviéndoles su función histórica y como freno a su degradación).

2.2 Servicios sociales

La diferencia supone un factor de enriquecimiento de la vida ciudadana. No podemos olvidar, sin embargo, que junto a la diferencia enriquecedora existe la desigualdad que se presenta como principal enemiga de la convivencia. Del mismo modo, para que la diversidad se desarrolle como elemento positivo, han de atenderse de manera adecuada las necesidades de los diferentes sujetos que la conforman.

Debemos insistir, por ello, siquiera de manera tangencial en algunas de las propuestas que desde el movimiento vecinal se vienen reiterando. Un programa integral para el desarrollo de la convivencia en los distritos del centro de Madrid debería contemplar:

- Equipamientos especializados de atención a mujeres, nuevos vecinos, personas con problemas de integración...
- Un aumento los medios de los centros municipales de Servicios Sociales y del número de centros de Servicios Sociales hasta alcanzar los estándares establecidos.
- Un incremento del número de centros de mayores hasta cubrir el mínimo recomendado de un centro de mayores, tanto asistidos como válidos, por cada 2.500 mayores de 65 años. Cuanto menos uno por barrio.
- La creación de pisos tutelados para la tercera edad.

2.3 Empleo y formación para el empleo

En consonancia con lo dicho anteriormente, la integración social debería pasar también por el acceso al empleo. Es obvio que la progresiva desregulación de las relaciones laborales lleva implícita una enorme diversificación y fragmentación de las condiciones de contratación y de vida de la fuerza de trabajo. La flexibilidad laboral se ha revelado incompatible con la seguridad y la estabilidad en el empleo. Se muestra cada vez menos eficiente como elemento de integración social, en tanto que es incapaz de garantizar el mínimo de estabilidad vital que requiere dicha integración. Independientemente de la necesaria búsqueda de otros mecanismos de integración social, el acceso al empleo tanto como fuente de ingresos como de relaciones sociales continúa siendo un elemento muy a tener en cuenta a la hora de hablar de integración social y, por tanto, de convivencia.

En este sentido, y aunque a primera vista pudiera parecer que este asunto

trasciende en mucho el marco de estas propuestas, cabe articular políticas y programas concretos desde el ámbito municipal para el casco antiguo y el centro histórico.

- Favorecer el acceso a prácticas formativas de empleo, así como a prácticas de empleo-formación en alternancia.
- Promover el conocimiento y manejo de las nuevas tecnologías.
- Apoyar e impulsar iniciativas de autoempleo individual y colectivo, así como la creación de empresas de inserción y de cooperativas de integración.

2.4 Educación

Los centros educativos son escenario de muchos de los problemas característicos del actual modelo de convivencia. Resulta preocupante, por ello, la dinámica de guetización a la que se está empujando a la enseñanza pública. Como consecuencia de una calculada aplicación del derecho a la "libre elección de centro" se está produciendo la concentración en la red pública de los alumnos de origen extranjero y de los alumnos con necesidades educativas especiales.

Alumnos de bachillerato por distritos según dependencia orgánica del centro.

Distritos	Total alumnos			Alumnos extranjeros			
	Total	Público	% públicos del total	Total	% de extranjeros del total	Público	% de extranjeros en públicos del total en públicos
Curso 2004-2005 (datos provisionales)							
TOTAL	46.947	20.828	44,36	2.495	5,31	1.770	8,50
01. Centro	3.858	3.232	83,77	293	7,59	266	8,23
02. Arganzuela	1.115	606	54,35	33	2,96	27	4,46
03. Retiro	2.452	1.173	47,84	71	2,90	66	5,63
04. Salamanca	3.172	944	29,76	154	4,85	122	12,92
07. Chamberí	2.116	658	31,10	175	8,27	63	9,57
09. Moncloa-Aravaca	2.431	677	27,85	79	3,25	55	8,12

Fuente: Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

Como vemos en el cuadro, en torno al 71% de los alumnos de bachillerato de origen extranjero en el distrito Centro asisten a centros públicos. En el distrito de Salamanca este porcentaje aumenta hasta el 79,22%, es el 81,81% en Arganzuela, mientras en el distrito de Retiro el porcentaje sube hasta el 92,9%. En los seis distritos de referencia, la proporción sería del 70%. Mientras, el total de alumnos se distribuye entre la enseñanza pública y la privada en alrededor del 50% en los distritos de Arganzuela y Retiro, pero con clara inclinación hacia los centros privados o concertados en Chamberí, Moncloa y Salamanca. En el conjunto de los seis distritos la proporción de alumnos que asisten a centros públicos es del 44%.

En lo que se refiere a la distribución de los alumnos de origen extranjero entre los centros públicos y los privados concertados del centro histórico, el siguiente cuadro —que reducimos a los cinco distritos del APE 00.01— nos muestra cómo hasta que punto ésta es desproporcionada.

Porcentaje de alumnos en centros públicos y concertados en los distritos (curso escolar 2003-2004)

	ESPAÑOLES	EXTRANJEROS
01. CENTRO		
Colegios públicos de educación infantil	36,4%	63,5%
Colegios privados concertados	62,1%	37,9%
Institutos públicos de educación secundaria	58,9%	41,1%
02. ARGANZUELA		
Colegios públicos de educación infantil	62,2%	37,8%
Colegios privados concertados	86,8%	13,2%
Institutos públicos de educación secundaria	92,1%	7,9%
03. RETIRO		
Colegios públicos de educación infantil	74,3%	25,7%
Colegios privados concertados	96%	4%
Institutos públicos de educación secundaria	76,7%	23,3%
07. CHAMBERÍ		
Colegios públicos de educación infantil	58%	42%
Colegios privados concertados	82,1%	17,9%
Institutos públicos de educación secundaria	70,2%	29,8%
04. SALAMANCA		
Colegios públicos de educación infantil	68,7%	31,3%
Colegios privados concertados	92,3%	7,7%
Institutos públicos de educación secundaria	65,9%	34,1%

Fuente: Dirección General de Promoción Educativa. Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

La posición del movimiento ciudadano siempre ha sido clara en su radical defensa de la enseñanza pública y de su función social, en tanto que garante de la igualdad de oportunidades y compensadora de las desigualdades sociales. Así, nunca hemos dejado de reclamar:

- El refuerzo de la acción tutorial para la detección precoz de los desajustes formativos y/o de conducta del alumnado.
- La incorporación de equipos de orientación a todos los centros de educación primaria del ámbito.
- El establecimiento de un plan de actividades específico con las correspondientes adaptaciones para aquellos alumnos cuya permanencia un año más en el mismo curso se considere conveniente.
- La autonomía de los centros educativos para establecer programas

específicos de atención a la diversidad y para la adopción de sistemas flexibles de organización escolar.

- La adopción de medidas que garanticen una racional y equitativa distribución del alumnado con necesidades educativas especiales entre los colegios públicos y los privados concertados.

Junto con ello, abogamos por:

- Favorecer una conexión fluida y permanente entre la comunidad educativa, los centros y los servicios sociales, con el fin de encarar y tratar de resolver en el menor periodo de tiempo posible problemas de carácter eminentemente social que, en ocasiones, tienen un claro reflejo en los centros educativos y que éstos no pueden resolver por sí mismos.
- La puesta en marcha de un programa debidamente planificado y estructurado de apertura de los centros a su entorno, concretándolo en cada distrito con las organizaciones sociales directamente implicadas y los consejos escolares de los propios centros.
- La dotación de recursos económicos y de capacidad de decisión a los consejos escolares de los centros de cada uno de los distritos como garantes de la calidad y suficiencia del servicio público.
- El fomento del asociacionismo desde la escuela, de modo que los alumnos sean educados como sujetos activos y partícipes en la resolución de sus problemas e incidencias de cada día. Las juntas de delegados de aula y de curso, así como su participación en los consejos escolares, a una edad apropiada, deben ser un hecho real.
- El desarrollo junto con programas de prevención del fracaso escolar y de abandono precoz de la escuela, de programas de educación compensatoria dirigidos a quienes ya están fuera de las aulas y es muy difícil (cuando no imposible) devolverles a las mismas.
- Promoción de actividades extraescolares y de calles culturales y deportivas.

2.5 Seguridad

Desgraciadamente, aún nos encontramos lejos de la idílica situación en que las medidas de carácter social sean capaces de garantizar por sí mismas el normal desenvolvimiento de la convivencia ciudadana, lo que, en parte, es debido precisamente a la ausencia de las suficientes y adecuadas medidas de ese tipo durante largo tiempo.

Las situaciones de exclusión, unidas a la difusión del discurso del triunfo individual a toda costa, del "sálvese quien pueda", y a la desaparición de referentes comunitarios, son un fértil terreno para la aparición y crecimiento de conductas asociales y delictivas.

El Plan de Acción para Lavapiés y el Programa de Intervención Singular en el Barrio de las Letras (negociados por las asociaciones de esos barrios con la Oficina del Centro) hacen referencia, precisamente, a esta cuestión. Ambos advierten que entre los problemas más subrayados por los hogares del distrito Centro, el de la delincuencia se sitúa a la cabeza, particularmente en los barrios de Embajadores y Sol, donde es señalado como principal problema por el 71,5% y el 72,6% de los encuestados.

Cuadro de respuestas afirmativas/barrios

	Malas comunicaciones	Contaminación	Delincuencia	Poca limpieza	Ruidos	Pocas Zonas Verdes
MADRID	13,3	23,0	37,9	39,8	36,0	29,4
OFICINA del CENTRO	4,13	26,8	36,6	40,2	39,9	37,9
CENTRO	3,4	31,0	62,9	52,3	44,9	59,8
Palacio	5,1	26,8	42,3	40,5	41,4	34,9
Embajadores	3,4	29,1	71,5	60,1	40,4	71,3
Cortes	3,3	36,8	62,9	50,8	50,7	46,3
Justicia	2,8	33,1	62,7	50,8	51,2	62,0
Universidad	2,8	31,6	63,8	53,4	46,5	63,4
Sol	2,1	39,6	72,6	43,4	53,9	67,6

Fuente: Programa de Intervención Singular en el Barrio de las Letras

El movimiento vecinal madrileño se ha manifestado reiteradamente a favor de mediar e intervenir en las diferentes problemáticas que generan inseguridad ciudadana con un propósito: paliar o remediar las causas y limitar al máximo los efectos, la alarma social y los estallidos que provocan. Se han demandado para ello múltiples y reiteradas medidas sociales que resuelvan y no desplacen de unos territorios a otros los problemas.

Las propuestas en materia de seguridad ciudadana, más allá de la reivindicación concreta de medidas como la implantación de la policía de proximidad o del aumento del número de efectivos en las calles —que sin duda surten un efecto disuasorio de muy determinadas actividades delictivas— deben cuestionar cómo se ha concebido hasta ahora —por los poderes públicos— la participación ciudadana en este terreno.

Ésta no puede consistir en colaborar con la policía denunciando la comisión de delitos. Cuando hablamos de la participación ciudadana, nos referimos, antes bien, a la realización de análisis y diagnósticos compartidos acerca de la situación de la seguridad entre el tejido social organizado y los responsables políticos y policiales, y con arreglo a los resultados de los estudios, la determinación de actuaciones y la posterior medición del grado de cumplimiento de los objetivos establecidos.

2.6 Integración

Como hemos dicho, la heterogeneidad en aumento no se origina únicamente por la distinta procedencia de los vecinos y vecinas de nuestra ciudad. Sin embargo, es éste un dato que hay que tener muy en cuenta a la hora de adoptar las medidas encaminadas a integrar los diferentes sectores de la población.

Población extranjera por país de nacionalidad (grandes zonas geográficas y países más significativos) y distritos a 1 de enero de 2005

PAÍS	TOTAL	01. Centro	02. Arganzuela	03. Retiro	04. Salamanca	07. Chamberí
TOTAL	453.872	40.338	23.218	11.293	19.666	21.191
PAÍSES DE EUROPA	88.683	7.429	3.219	2.543	4.115	3.629
UNIÓN EUROPEA	38.334	4.715	1.575	1.510	2.843	2.555
RESTO EUROPA	50.349	2.714	1.644	1.033	1.272	1.074
AMÉRICA DEL NORTE	9.094	1.175	403	558	1.090	964
AMÉRICA CENTRAL	25.055	2.114	1.699	675	1.142	1.594
AMÉRICA DEL SUR	258.299	19.429	14.522	6.338	11.334	12.508
PAÍSES DE ASIA	33.401	6.134	2.018	726	1.213	1.637
PAÍSES DE AFRICA	37.777	3.953	1.278	385	665	752

FUENTE: Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Estadística. Padrón Municipal de Habitantes

Según el primer Plan Regional para la Inmigración, los principios rectores sobre los que se ha de articular la integración son: normalización, interculturalidad, equiparación de derechos, colaboración de la iniciativa social, descentralización, participación social... Si bien es cierto que en los últimos años se han ido tomando en Madrid determinadas medidas encaminadas a favorecer la plasmación de estos principios, desde el movimiento ciudadano, y de acuerdo con ellos, creemos que la meta de la integración pasa por considerar a la población inmigrante en nuevos vecinos y vecinas, en su doble acepción: cercanía, proximidad, además de semejanza, afinidad, parecido. Lo que requiere, como decíamos al principio, espacios y momentos de encuentro; perspectiva en la que se inscriben iniciativas como el servicio de Mediación Vecinal o las mesas de convivencia.

[7] 3. EL SERVICIO DE MEDIACIÓN VECINAL

Las asociaciones de vecinos —expertas y probadas mediadoras en lo que a la problemática del barrio se refiere— han desarrollado un importante esfuerzo en la tarea de incorporar al ejercicio de la ciudadanía y a la acción ciudadana a los viejos y nuevos vecinos tal como reconoció el propio Plan Regional para la Inmigración 2001-2003 de la Consejería de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid cuando señalaba al respecto: “ se hace preciso contar con el movimiento asociativo de la población nacional, de manera especial con las asociaciones de vecinos y asimiladas, para que contribuyan en el proceso de integración social de los inmigrantes y en promover acciones que favorezcan la adaptación de los nacionales al fenómeno migratorio y sus interrelaciones sociales”.

En este contexto, la FRAVM crea el *Centro vecinal de recursos para inmigrantes*. Se pone en marcha con la intención de crear un nuevo espacio de comunicación, donde las diferentes asociaciones cuenten sus prácticas, los problemas con los que se encuentran y las posibles soluciones que proponen. De tal manera que si una opción ha dado resultados positivos y ha cumplido sus expectativas pueda servir de modelo de actuación para otra asociación, y al mismo tiempo no multiplicar esfuerzos y solapar intervenciones. También se dedica a la sensibilización de las asociaciones vecinales para favorecer la implicación de estas en el encuentro intercultural y se propone colaborar con todas aquellas agrupaciones que trabajen bajo los principios de interculturalidad y de integración mutua (autóctono-inmigrante).

El primer bosquejo del servicio de mediación vecinal surge en el año 2002. Durante un año se mantienen reuniones periódicas para perfilar un acuerdo que mejore el proceso de incorporación de los “nuevos vecinos y vecinas” en las sociedades de acogida. Sin que se concrete todavía un proyecto, se perfilan las líneas generales propuestas desde la FRAVM:

- Que los recursos y medidas que se pongan en juego repercutan directamente en los vecinos y vecinas.
- Que se intervenga desde dentro de los barrios o municipios de la Comunidad de Madrid más desfavorecidos socialmente.
- Que se fomente la participación ciudadana como instrumento integrador.
- Que las actuaciones a realizar reviertan, tanto en la población autóctona como en la población inmigrante.
- Que sea un proyecto de largo alcance.
- Que el perfil de quién lo desarrolle, no sea solo el académico, sino que también se valore, en igual medida, la experiencia previa en intervención y participación social. Por este motivo, se expone la necesidad de algún tipo de formación conjunta.

Tras las elecciones locales y regionales en mayo de 2003, el ámbito del acuerdo se circunscribe al municipio de Madrid.

El 15 de marzo de 2004, la concejala de gobierno de Empleo y Servicios al Ciudadano del Ayuntamiento de Madrid y el presidente de la FRAVM suscriben el *Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Madrid y la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid para el desarrollo de un servicio de mediación vecinal intercultural* cuyo objeto es el establecimiento de un marco de colaboración entre ambas entidades para el desarrollo, por la FRAVM, de las siguientes actuaciones:

1. Creación y puesta en marcha de un Centro Vecinal de Recursos Interculturales, órgano coordinador y de seguimiento de las tareas de los mediadores vecinales y demás profesionales que se integran en él.
2. Creación de un equipo de seis mediadores vecinales, cuya base de actuación se desarrollará en las asociaciones vecinales de distintos barrios del municipio de Madrid.

Desde entonces el número de mediadores en activo en el municipio se ha duplicado.

3.1 Características del servicio de Mediación Vecinal

La mediación vecinal nace por iniciativa del movimiento vecinal y se apoya en las estructuras con las que éste cuenta a nivel local, las asociaciones de vecinos, y a nivel regional, la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM); es decir, el mediador o mediadora vecinal trabaja desde la asociación de vecinos del barrio, contando con el apoyo de ésta y bajo las directrices marcadas desde la FRAVM.

Se trata de crear una figura próxima y accesible a la realidad social de los barrios, que sirva de referente en los posibles conflictos que surjan fruto de la convivencia cotidiana.

El modelo se desarrolla en dos aspectos. Uno de tipo comunitario, fomentando la integración de los diferentes colectivos en torno a un programa reivindicativo común y, por ende, la creación de tejido social a través del trabajo en red de las diferentes entidades activas en su ámbito territorial. Y otro, orientado a la atención de los vecinos y vecinas del barrio, organizados o no. Dicha atención tiene un carácter universal (se dirige a todos los vecinos y no sólo a algunos sectores) e integral, y es, en ese sentido, complementaria de otras atenciones dirigidas a colectivos específicos (inmigrantes, población gitana, jóvenes...).

De estas particularidades —el movimiento ciudadano como referencia, el vecino y el tejido asociativo del barrio como destinatario, el carácter integral y universal de la atención que se presta y el barrio como ámbito territorial— se desprende que el mediador vecinal debe contar con un alto grado de autonomía, flexibilidad y capacidad de adaptación a la hora de realizar propuestas de trabajo y ponerlas en práctica. Además, la mediación vecinal se desarrolla en coordinación con los distintos niveles sociales e institucionales que tienen relación con su ámbito territorial de actuación.

3.2 El desarrollo del trabajo de mediación vecinal

El cometido del mediador vecinal consiste, a corto plazo, en crear una red social que favorezca el acercamiento y la convivencia entre nuevos vecinos inmigrantes y ciudadanos españoles, que tenga como base y primer nivel de actuación las asociaciones vecinales. Para ello intentará, partiendo de un conocimiento previo de las entidades e instituciones que puedan facilitar su intervención y de los recursos de apoyo existentes, coordinarse con los agentes del medio donde se va a intervenir (vecinos, comunidades, asociaciones de padres y madres de alumnos, profesores, instituciones, otras asociaciones...). Desarrollará a continuación diversas actuaciones directamente con la población, tanto foránea como oriunda, con el fin de mejorar el conocimiento mutuo entre ambas, fomentar el respeto y favorecer la convivencia en un sistema compartido de normas y valores sociales.

Previamente y como primer paso, todo el trabajo del mediador vecinal se basa en el conocimiento de las peculiaridades que conforman cada barrio, y de aquello que lo hace distinto del resto para plantear actuaciones concretas adaptadas a las necesidades específicas.

Una vez en contacto con la realidad social y asociativa del barrio, deberá participar en el diseño y gestión de programas participativos, que incluyan tanto actuaciones para los vecinos de siempre como para los nuevos vecinos recién llegados.

A medio plazo, la tarea del mediador vecinal consiste en favorecer el ejercicio y la apertura de espacios de participación ciudadana para fomentar el diálogo y el consenso entre el vecindario, fortaleciendo aquellos que se muestren eficaces e innovando en aquellos casos en los que dichos espacios no existan o se muestren insuficientes. Se apostará a impulsar el tejido social a través de procesos integrales de desarrollo comunitario que tiene, entre otros objetivos, los de recuperar el sentimiento individual y colectivo de pertenencia al barrio como elemento para fomentar la comunicación y el conocimiento mutuos entre los vecinos y vecinas y favorecer y facilitar la búsqueda de soluciones propias a los conflictos en los que se vean implicados.

Por otra parte, el servicio de mediación vecinal se plantea además como un instrumento útil y en contacto directo con el vecindario, con el tejido social informal y como elemento para la prevención y resolución de conflictos.

En el desarrollo de esta labor, el mediador debe servir como cauce de información entre las diferentes partes de un mismo conflicto: no plantear soluciones, sino acercar posiciones, crear el ambiente propicio y derivar hacia los medios y recursos disponibles ora para la resolución del conflicto ora para la satisfacción de la demanda planteada.

En resumen, en el terreno más cotidiano, se trata de promover acciones y concretar procesos de prevención y resolución de conflictos, evitar el surgimiento y la profundización de actitudes racistas y xenófobas, abordando la resolución de las diferentes problemáticas en presencia

independientemente de su origen (cultural, social, religioso, de género, etc.), promoviendo el acuerdo para la superación de los mismos.

Además, el mediador debe atender a las demandas concretas de los vecinos y darles cauce, mantener informadas a las asociaciones — sobremanera a la de vecinos desde la que trabaja— de los proyectos que piensa poner en marcha, los problemas detectados y las iniciativas a desarrollar para darles solución, promover el trabajo en red para optimizar recursos y participar en las distintas actividades que se organicen en el barrio.

3.3. Ámbito de actuación del servicio de Mediación Vecinal

El marco de referencia organizativo del servicio de mediación vecinal, es la FRAVM, y por extensión, el movimiento asociativo del territorio donde opera dicho servicio.

Su relación con las asociaciones es de colaboración y de trabajo en equipo, propiciando el trabajo en red y concibiendo las asociaciones como primer destinatario de sus propuestas. De alguna manera se podría decir que las asociaciones son un recurso para el mediador y el mediador un recurso para las asociaciones.

En la medida en que el trabajo del mediador vecinal está ligado al movimiento asociativo y, más específicamente, a las asociaciones de vecinos, el ámbito territorial de éste es *el barrio*. Ahora bien el "barrio" no se correspondería exactamente con el barrio municipal, con la división administrativa sino, más bien, con el ámbito territorial de la asociación de vecinos desde la que trabaja el mediador.

Esto incluye, de manera más específica, vecinos y vecinas del barrio en general, comunidades de vecinos, espacios públicos, colaboración con las instituciones públicas y con las entidades que actúen en el barrio, intervención en los colegios, con los diferentes sectores de la población (mujeres, jóvenes, minorías, etc.).

El ámbito de la mediación intercultural abarca un amplio espectro, donde se encuentran involucrados diversos agentes sociales, en diferentes niveles de actuación. Situamos al mediador vecinal en el primero de estos niveles, es decir, en el más cercano a la realidad y en la actuación directa con los vecinos y vecinas ya sean inmigrantes o autóctonos.

Entre las áreas de intervención del servicio de Mediación Vecinal están:

- Convivencia.
- Información.
- Educación y trabajo con menores.
- Vivienda.
- Formación y empleo.
- Mujer.

[7] 4. LAS CASAS DE CIUDADANÍA

La adaptación a las nuevas condiciones de las medidas existentes diseñadas no siempre basta. A menudo es preciso, más que adaptarlas, crear nuevos espacios y mecanismos que, en combinación con los que están en funcionamiento, sean capaces de dar cuenta de la creciente complejidad a la que nos hemos referido de manera reiterada.

Estos mecanismos, deben asumir la creciente mutabilidad social como principio de realidad y, por lo tanto, ser concebidos como dispositivos altamente adaptables, pero deberán tener por objeto constituirse en puntos de referencia estables en torno a los cuales anudar la intervención ciudadana consciente, el compromiso con lo que es común, para introducir en la esfera de la regulación social de la convivencia la deliberación, el debate y la ejecución común y planificada de acciones sociales y de la voluntad colectiva, de modo que compensen, en la medida de lo posible, los efectos nocivos de las sobredeterminaciones globales a las que hacíamos mención.

No se trata de dar una respuesta cerrada a la pregunta, abierta, que nos plantea la cuestión de la convivencia, sino que se concibe con al objeto de ampliar el horizonte de lo posible, de aumentar las opciones y posibilidades de intervención de las figuras ya puestas en marcha por los organismos institucionales y la sociedad civil.

El escenario de la iniciativa que proponemos no puede ser otro —en coherencia con la concepción del servicio de mediación vecinal y con el recorrido del movimiento ciudadano— que el “barrio”, es decir, los barrios del centro histórico —no obstante haya que establecer un criterio de prioridades— y trata de dar cauce a algunas de las demandas expresadas por las asociaciones vecinales referidas a aspectos tales como el ocio, la cultura o la participación ciudadana. Se trata, pues, de una propuesta de carácter integral e integradora, una propuesta situada en un proceso y en relación con lo hecho hasta el momento, pero también considerando lo demandado y el horizonte de futuro.

En esta dirección se sitúa lo que hemos venido a denominar “casas de ciudadanía”.

4.1 Contenido de las casas de ciudadanía

Las casas de ciudadanía contarán con espacios culturales y de comunicación (acceso a internet y locutorios públicos), asesoría jurídica laboral, espacios educativos no formales, servicio de mediación, actividades sociales de diverso tipo... es decir, podrían ser el espacio de referencia de aquellos servicios a prestar en red desde las asociaciones y las instituciones participantes en la iniciativa.

Deberían disponer además de locales y medios para el desarrollo de la actividad ciudadana: una suerte de “talleres de participación e iniciativa ciudadana”, en los que pudieran realizarse reuniones y asambleas y para los

que se contara con medios técnicos a disposición de los usuarios (pizarras, papel continuo, ordenador, proyector, fotocopidora, etc.).

Más, aunque de lo que se trata es de habilitar un lugar concreto para la actividad ciudadana, la información, el acceso a los recursos y el encuentro entre ciudadanos, es importante también que cuenten con un espacio lúdico e informal.

En resumidas cuentas, las casas de ciudadanía consisten en una suerte de centros comunitarios en los que, además, se pueden encontrar una serie de servicios, recursos y espacios informales de encuentro.

Serían, así, espacios físicos de coordinación del tejido asociativo e institucional y de contacto directo entre éstos y la ciudadanía.

A partir de dichos espacios, que actuarían como polos de referencia de la vida comunitaria, se desplegaría toda una red de relaciones, recursos y procedimientos, algunos de ellos ya existentes, otros a crear y poner en marcha.

Además, las casas de ciudadanía harían las funciones de espacio de acogida para los nuevos vecinos recién llegados poniendo a disposición de éstos:

- Servicio de interpretación y traducción.
- Clases de castellano.
- Talleres de aprendizaje colectivo sobre derechos y deberes en la sociedad de acogida.
- Asesoría jurídico laboral.
- Servicio de orientación socio-comunitario (servicios de salud, transporte, educación, acceso a recursos sociales, legislación, costumbres, asociacionismo, etc.)
- Bolsa de empleo.
- Etc.

4.2 Ámbito territorial de las casas de ciudadanía

El "barrio", en tanto que escenario de la cotidianidad, lugar de cercanía y vecindad se nos presentaría como el espacio concreto donde se produce el vivir con otros: el barrio es un concepto relacional, nos remite a unas determinadas relaciones sociales con un territorio y no meramente a un espacio en sí. Refleja la complejidad y los desafíos de la sociedad actual, mostrándonos en lo concreto todas las problemáticas y tendencias de las que podemos hablar y teorizar desde lo abstracto. Las particularidades que singularizan lo local, frente a la homogeneidad abstracta que es lo global, son las que dan potencia y consistencia a los modelos de intervención y a las apuestas prácticas que proponemos.

Así entendido, el barrio es el espacio donde se concretan muchas de las condiciones de vida de los ciudadanos: las viviendas, los equipamientos colectivos de referencia, la actividad comercial, el acceso a determinados recursos sociales, los transportes, el consumo, los usos y la disposición de los espacios públicos... pero también los recorridos, las experiencias, las

formas de vida y la manera en que éstas se relacionan entre sí. El lugar específico donde tienen su reflejo más cercano muchas de las dinámicas que, presentándose como inaprensibles —y por lo tanto ingobernables— para la mayoría de los ciudadanos tienen, sin embargo, numerosos efectos sobre sus vidas.

Si bien es cierto que este tipo de iniciativas puede resultar una aportación positiva en cualquiera de los barrios de la ciudad y, en este caso, del centro histórico, consideramos importante establecer un criterio en el que fundamentar la puesta en marcha de, al menos, las piedras angulares de esta iniciativa.

Resulta lógico —si no obvio— pensar que los primeros pasos deberían darse en aquellos barrios con un mayor porcentaje de nuevos vecinos y los más desfavorecidos. No obstante, habría que incluir como prioridades también aquellas zonas en las que la escasez de equipamientos de tipo social y cultural deje al descubierto las necesidades planteadas.

4.3 Las casas de ciudadanía como instrumento de descentralización administrativa y participación ciudadana

La necesaria descentralización de los servicios municipales y de los recursos, debe, con el fin de favorecer el acceso de los ciudadanos a ellos, producirse no solo del ayuntamiento central a las juntas municipales, sino también desde éstas a los barrios.

No obstante, si para la primera de las operaciones ya existe un órgano institucional que pueda recepcionar dicha descentralización, no es así en la dimensión barrial.

Este proceso no debe contener únicamente una lógica institucional, al menos en el sentido de que no debería pretender tanto institucionalizar los espacios de participación y las iniciativas ciudadanas que se dan en los barrios como, por el contrario, hacer más cercanos y participados determinados recursos y espacios institucionales, mediante la creación de “espacios intermedios” de cooperación de los ámbitos institucional y asociativo, siempre al servicio de la ciudadanía.

4.4 Gestión de las casas de ciudadanía

Estos equipamientos colectivos combinarían entre sus funciones la de centro de información, formación y encuentro. Puerta de acceso a recursos y a otros ciudadanos. Asesoría y centro de actividad ciudadana.

En ningún caso deberían suplantar las actividades equivalentes que se pudieran estar desarrollando ya desde el tejido asociativo, serviría, por el contrario, para potenciarlas y ampliar sus posibilidades. Apoyar y apoyarse en tales iniciativas.

Del mismo modo, no deben pretender suplantar el ejercicio de la ciudadanía, sino convertirse en un “puerto de entrada” de las inquietudes,

propuestas, sugerencias, críticas, signos y manifestaciones de oposición... de los ciudadanos y ciudadanas.

Pero no solo. Las casas de ciudadanía deberían, al mismo tiempo, constituirse en cajas de herramientas de esa ciudadanía que, bien organizada en asociaciones, bien movilizada en torno a grupos informales, ve frustradas a menudo sus iniciativas comunitarias por falta de recursos cercanos y apropiados.

Las casas de ciudadanía se conformarían, entonces, además como centros de recursos locales para la participación y la iniciativa ciudadana.

Para que todo ello sea posible se hace necesaria desde el primer momento la participación directa del tejido asociativo local y la colaboración institucional. Esto implica, entre otras cosas, participación en lo que se refiere tanto al diseño de los espacios como a la aportación de los recursos necesarios para poner en marcha los equipamientos colectivos a los que hacemos referencia.

Recursos que no pueden salir de las propias asociaciones —pues las asociaciones de carácter local carecen de ellos— sino que deberían ser puestos a disposición de éstas para que de manera concertada con las instituciones y entre ellas mismas pongan e marcha los proyectos.

Así pues, los principios sobre los que se fundamentaría al inicio la gestión de las denominadas “casa de ciudadanía” serían los de la participación ciudadana y el partenariado, la cogestión del espacio y los recursos entre el tejido asociativo local y la administración municipal.

En resumidas cuentas, se trataría de un servicio público cuya prestación proponemos que sea mixta (cogestionada).