



Jornadas sobre rehabilitación urbana

Zaragoza, 25 de mayo de 2001

Ponencia: **El Área de Rehabilitación Preferente de Lavapiés desde la óptica de la intervención vecinal y ciudadana**

Ponente: María Rocés, Responsable de Urbanismo de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM)

1. Introducción
2. Principios rectores: prevalencia de la intervención urbanística sobre la ciudad consolidada frente a los nuevos desarrollos
3. Antecedentes: defensa del patrimonio inmobiliario residencial, en particular del centro histórico, y lucha contra la obsolescencia deliberada.
4. Secuencia de la delimitación y declaración del ARP de Lavapiés
5. Dimensiones de la actividad y características de la rehabilitación de Lavapiés
6. Oficina de Información Vecinal del ARP de Lavapiés
7. Anexos:
 - 7.1. Propuesta de actuación en materia de rehabilitación en la Comunidad de Madrid
 - 7.2. Programa de rehabilitación en el centro histórico de Zaragoza

1. Introducción

Referimos aquí, con sus principios rectores y antecedentes, la intervención y experiencia de trabajo de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM) y de la asociación de vecinos del barrio: La Corrala, en un área urbana (Lavapiés, barrio municipal de Embajadores, distrito Centro) de la ciudad de Madrid enormemente degradada que, por sus características, podría considerarse paradigmática –del mismo modo que lo es en lo relativo a la rehabilitación de un barrio de vivienda de promoción pública, el de San Cristóbal de los Ángeles del también madrileño distrito de Villaverde–.

Los gobiernos tanto municipal (Ayuntamiento de Madrid: Área de Urbanismo, Concejalía de Vivienda y Rehabilitación Urbana) como regional (Comunidad de Madrid: Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, Dirección General de Arquitectura y Vivienda) y estatal (Ministerio de Fomento: Dirección General de la Vivienda) firmantes de los correspondientes Convenios, integrantes (los dos primeros) de la Entidad Gestora del ARP de Lavapiés y suministradores de las ayudas públicas a la rehabilitación han sido y siguen siendo del Partido Popular y es a ellos a los que se hubo de “imponer” la idoneidad del programa de rehabilitación y con los que el movimiento vecinal colabora –desde sus propios presupuestos y demandas– en la gestión y ejecución del Área de Rehabilitación Preferente (ARP) de Lavapiés.

2. Principios rectores: prevalencia de la intervención urbanística sobre la ciudad consolidada frente a los nuevos desarrollos

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

Remodelación de barrios (Orden Comunicada del MOPU de 24 de mayo de 1978 y Real Decreto 1133/1984, de 22 de febrero): 38.792 viviendas de promoción pública directa en la capital para sustituir

(remodelar) 16.353 viviendas de promoción pública (de la Obra Sindical del Hogar, poblados dirigidos, poblados de absorción, unidades vecinales de absorción, polígonos, etc.) y 22.439 chabolas e infraviviendas.

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

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

En 1993, ya el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) se pronuncia por "el crecimiento al límite de la capacidad" y, en consecuencia, el vigente Plan General de Madrid (definitivamente aprobado en abril de 1997) clasifica y reclasifica , califica y recalifica todo el suelo del término municipal. La propuesta representa un ejercicio de agotamiento del suelo disponible dentro del municipio en dos fases; en la primera se agotan las posibilidades de crecimiento al interior de la M-40; en la segunda, el resto de los espacios disponibles entre la M-40 y la M-50.

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

El interrogante debe o no crecer la ciudad –que sustenta el modelo expansivo– es una falsa pregunta que conduce a un callejón sin salida. Si la respuesta es afirmativa pareciera que se opta por la potenciación de la corona metropolitana, y si es negativa pareciera que se castiga a la capital. Sin embargo, antes y con preferencia a un supuesto problema cuantitativo, que se resolvería reclasificando y recalificando suelo, está el problema cualitativo de mejorar las condiciones de vida, trabajo, estudio... y entorno de la población residente. No existe ninguna ley o razón que avale que el crecimiento cualitativo se deriva del crecimiento cuantitativo o lleva al mismo. Más bien, la crítica ecologista afirma lo contrario.

Prevalencia, pues, de la intervención sobre la ciudad consolidada frente a los nuevos desarrollos es el principio rector que ha venido guiando al asociacionismo vecinal madrileño en sus propuestas urbanísticas y de planificación y ordenación del territorio.

Intervención al objeto de: completar el sistema dotacional público, sus déficits y desequilibrios en la distribución territorial; ampliar y mejorar el sistema verde y de espacios libres; defender y potenciar el tejido industrial, evitando la expulsión fuera de la ciudad consolidada de los usos "pobres" (vivienda social, industria, dotaciones...) en beneficio de los usos "ricos" (vivienda libre, oficinas, edificios industriales emblemáticos, comercio, locales de ocio, hoteles...); recualificar determinados ejes; transformar los espacios obsoletos o disfuncionales interiores (cocheras y/o depósitos municipales, instalaciones militares, terrenos y edificaciones infrautilizados de Renfe, etc.) para la promoción de vivienda de protección oficial, usos dotacionales y zonas verdes; potenciar la red de transporte público;

restringir el tráfico en y hacia las áreas centrales de la ciudad; rehabilitar, recuperar y conservar el casco antiguo y el centro histórico; rehabilitar o, en su caso, remodelar el caserío en estado deficiente de las colonias municipales, polígonos de promoción pública y patrimonio inmobiliario público; erradicar el chabolismo y la infravivienda; penalizar fiscalmente la vivienda vacía para su puesta en uso y salida al mercado de arrendamiento...

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

En un modelo –el existente en Madrid– de (gran) ciudad congestionada y saturada, que obliga a entremeter en un espacio reducido lo que sólo cabe en una región, la difusión de la centralidad se convierte en una estrategia de desahogo de la capital, que a la vez que mejora las condiciones de vida de la población residente, potencia y valoriza los fundamentos económicos. Pero nos oponemos a la difusión de la centralidad regulada según las pautas del mercado, que supone a medio y largo plazo la consolidación y ampliación de los fenómenos de dualización y segregación socioespacial de la población y la actividad. También a la descentralización forzada habida en los últimos veinte años: expulsión selectiva de los estratos jóvenes de bajos ingresos, que profundiza la segregación socioespacial de la ciudadanía.

3. Antecedentes: defensa del patrimonio inmobiliario residencial, en particular del centro histórico, y lucha contra la obsolescencia deliberada

En septiembre de 1989 se constituye la comisión de fincas en ruina (“Comisión de Ruinas”) de la FRAVM, actuando de detonante la declaración, en agosto del mismo año, de las ruinas inminentes de Tres Peces 24 y 26, Cava Baja 30 (propiedad de Dainursa, empresa inmobiliaria de Ramón Tamames, entonces concejal de CDS, edificio protegido que además albergaba “El Mesón del Segoviano”, posada del siglo XVIII) y Ribera de Curtidores 6 (propiedad de un funcionario municipal), todas ellas en el casco antiguo, distrito Centro. Dos meses antes se había hecho efectiva la moción de censura del hoy Partido Popular y CDS contra el gobierno municipal del PSOE que convertiría en Alcalde a Agustín Rodríguez Sahagún y en Primer Teniente de Alcalde a José María Álvarez del Manzano, mientras la Concejalía del distrito Centro la ostentaba un inenarrable “personaje” llamado Ángel Matanzo España. Comienza entonces una singular confrontación, finca por finca declarada en ruina por el Ayuntamiento con su correspondiente lanzamiento de inquilinos y enseres, saldada, mediante la denuncia pública de la especulación inmobiliaria por parte de la propiedad (obsolescencia deliberada) con la complicidad municipal toda vez que el Ayuntamiento se inhibía del control del deber de conservar (y materializada en la resistencia al lanzamiento en el día fijado para los desalojos de inquilinos), saldada con el realojo municipal (a cargo de la Empresa Municipal de la Vivienda) de todas las familias de las fincas en ruina en las que intervino la FRAVM aunque no asistiera derecho legal alguno a los moradores (ni la Ley de Arrendamientos Urbanos, que extingue el contrato por declaración de ruina, ni la legislación del Suelo amparan a los afectados por declaración de ruina). Si al principio los realojos se lograban merced a la pelea (incluso física con policías municipales atónitos de que se pusiera en la calle a viejecitas) en el momento del desalojo y el consiguiente escándalo mediático, hacia el final del primer mandato de Álvarez del Manzano se pactan los primeros Convenios de Ruina y Realajo (de la Comisión Asesora de Expedientes Contradictorios de Ruina, en la que desempeñan un activo y combativo papel los representantes de la FRAVM y dirigentes de su “Comisión de Ruinas”, se retiran los expedientes para que la EMV convenga con la propiedad del inmueble el pago entre millón y medio/dos millones de pesetas por familia: los propietarios abonan el importe, la EMV realoja a los inquilinos y la Gerencia de Urbanismo concede la declaración de ruina) y se comienzan las adquisiciones de edificios ruinosos por la EMV (la adquisición conlleva el derecho de realajo).

En el bienio 92-93 el Ayuntamiento no destina fondos a la rehabilitación urbana, enajena viviendas públicas de la EMV adscritas a los programas de realajo y amplía los supuestos protegibles del

Real Decreto 1932/1991 regulador del Plan estatal de vivienda 1992/1995 para incluir como beneficiarios a los adquirientes con ingresos familiares ponderados iguales a 7,6 veces el salario mínimo interprofesional (adquirientes, éstos, de viviendas de precio tasado promovidas por la EMV)

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

Simultaneando la defensa y el asesoramiento a los vecinos afectados por declaraciones de ruina, la FRAVM y la Asociación de Vecinos la Corrala, han 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 limiten y frenen la degradación urbana y recuperen el centro antiguo –soporte de la memoria histórica y cultural de la ciudad– para sus moradores y para el conjunto de la ciudadanía. Consecuentemente con ello, han impulsado y defendido activamente la delimitación del Area de Rehabilitación Preferente de Lavapiés y la delimitación de las áreas de rehabilitación integrada en el proceso de Revisión (1992-1996) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

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

La ingente y destacada actividad desplegada por la FRAVM y la Asociación de Vecinos La Corrala en defensa de los moradores del casco antiguo afectados por declaraciones de ruina, y en defensa del patrimonio inmobiliario residencial del centro histórico madrileño, acabaría traducándose (pasando, por tanto, de la confrontación al acuerdo) en una notable y estrecha colaboración con la Concejalía de Urbanismo (Gerencia Municipal de Urbanismo) y con la Concejalía de Vivienda (Empresa Municipal de la Vivienda) en lo relativo a la conservación y rehabilitación del caserío; realojamiento de los afectados por declaraciones de ruina (Convenios de Ruina y Realajo); modificación de las ordenanzas de aplicación (inclusión del deber de rehabilitación y de la expropiación por razón de urbanismo, junto con el reconocimiento de las asociaciones de vecinos como parte interesada en los expedientes contradictorios de ruina y en el ejercicio de los deberes de conservación y rehabilitación y expedientes expropiatorios por incumplimiento de la función social de la propiedad); integración en las comisiones de trabajo y seguimiento del Area de Rehabilitación de Lavapiés (también de San Cristóbal de los Ángeles); campañas informativas y de asesoramiento sobre la Inspección Técnica de Edificios, etcétera.

4. Secuencia de la delimitación y declaración del Area de Rehabilitación Preferente de Lavapiés

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

A principios de febrero de 1996, en una reunión mantenida con el Concejal de Urbanismo, el

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

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

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

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

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

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

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

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

El 16 de julio de 1997, el Alcalde de Madrid y el Presidente de la Comunidad de Madrid firman el

Convenio para la Rehabilitación del Sector 1 de Lavapiés, declarado Area de Rehabilitación Preferente.

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

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

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

5. Dimensiones de la actividad y características de la rehabilitación de Lavapiés

5.1 Ámbito del Area de Rehabilitación Preferente de Lavapiés (Sector 1) y estado de la edificación.

Ámbito:

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

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

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

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

Superficie: 34,5 hectáreas

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

Edificios:

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

Antigüedad de los edificios del ARP Lavapiés	porcentaje (%)
Edificios anteriores a 1901	61,7

Edificios construidos entre 1901 y 1940	17,8
Edificios construidos entre 1941 y 1990	20,5

Viviendas y locales comerciales:

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

Expectativas de actuación en rehabilitación: 4.000 viviendas

5.2. Régimen de propiedad, ingresos y edades de los residente en el ARP de Lavapiés

Régimen de propiedad:

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

Ingresos de los residentes:

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

Edades de los residentes:

65 y más años:	el 24 %
Entre 45 y 64 años:	el 23,1 %
Entre 30 y 44 años:	el 18,9 %
Entre 15 y 29 años:	el 22, 2 %
Entre 0 y 14 años:	el 11, 8 %

6. Oficina de Información Vecinal del ARP de Lavapiés

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

6.1. Objetivos:

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

- ✓ Fomentar e impulsar entre las comunidades de propietarios y vecinos la práctica de la conservación del patrimonio edificado e inducir, en su caso, al cumplimiento del deber de rehabilitación y de adecuación de habitabilidad de las viviendas.
- ✓ Formar a los representantes de las comunidades de propietarios y a los vecinos en general en materia de rehabilitación de edificios: derechos y deberes de los comuneros, funciones de los equipos técnicos intervinientes, criterios para la selección de la empresa constructora, cuantía de las subvenciones y ayudas a fondo perdido, medios de financiación del presupuesto no subvencionado, etc.
- ✓ Determinar, desde la Comisión Técnica de la Vivienda del Área de Rehabilitación Preferente de Lavapiés, adscrita a la Entidad Gestora, los criterios de actuación en edificios con infravivienda. Intervención y mediación ante las comunidades de propietarios y vecinos para la erradicación de la infravivienda en el ámbito del Sector 1 del A.R.P. de Lavapiés.
- ✓ Determinar, extender y mediar en la aplicación de los criterios de actuación en edificios de propiedad vertical con graves carencias: edificación deficiente o estado ruinoso, inquilinos de renta antigua y con prórroga forzosa, etc.
- ✓ Colaborar estrecha, activa y cotidianamente con la Oficina de la Entidad Gestora en las acciones de rehabilitación pública y privada, así como con los organismos competentes en las diferentes áreas: Empresa Municipal de la Vivienda, Gerencia Municipal de Urbanismo y Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid.
- ✓ Coordinar con la Oficina de la Entidad Gestora y con la Gerencia Municipal de Urbanismo determinadas órdenes de ejecución de obras de reparación, de modo que coadyuven a la rehabilitación del edificio y/o la eliminación de la infravivienda.
- ✓ Asesoramiento a inquilinos que habitan fincas con expedientes de ruina o edificación deficiente; mediación y seguimiento de estos expedientes. Seguimiento y mediación en Convenios de Ruina y Realoho y en expedientes expropiatorios de fincas ruinosas, dentro del ámbito del A.R.P. de Lavapiés y en su entorno.
- ✓ Informar a los vecinos de los proyectos y calendarios de las obras de adecuación del equipamiento comunitario primario, obras de infraestructura, previsiones de ejecución de los equipamientos sociales, etc.
- ✓ Programa social y cohesión social; trabajo en común con grupos y colectivos del barrio de Lavapiés.
- ✓ Mediar tanto ante los organismos públicos como ante las entidades y empresas privadas que actúan en el ámbito del A.R.P. de Lavapiés.
- ✓ Participar en las comisiones de trabajo de la Entidad Gestora del Área de Rehabilitación Preferente de Lavapiés, en la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid y, en su caso, en el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda cuando se traten asuntos referentes al ARP de Lavapiés.

6.2.Locales de información y asesoramiento:

Oficina de información vecinal. C/ San Cosme y San Damían nº 24 (local de la FRAVM)
Asociación de Vecinos La Corrala. C/ Cabestreros nº 9

6.3.Descripción de la actividad

- a) INFORMACIÓN GENÉRICA permanente sobre el A.R.P. de Lavapiés, tanto en la Oficina de Información Vecinal como en la Asociación de Vecinos La Corrala, referida a:
- _ Las ayudas a la rehabilitación privada de edificios y a la adecuación de habitabilidad de las viviendas; modo de solicitarlas, requisitos a cumplir, etc.
 - _ La posibilidad de que los propios arrendatarios puedan acometer, en las fincas de propiedad vertical, obras de rehabilitación y de adecuación de habitabilidad.

- _ Los criterios que guían a la Entidad Gestora del A.R.P. de Lavapiés para la erradicación de la infravivienda.
- _ Los criterios que guían a la Gerencia Municipal de Urbanismo y a la Empresa Municipal de la Vivienda en los casos de fincas con expediente de ruina o de edificación deficiente. Los criterios para la suscripción de Convenios de Ruina y Realajo, los criterios para la expropiación de fincas ruinosas por razón de urbanismo.
- _ Las obras de infraestructura que se desarrollan en las vías públicas.
- _ El programa de adecuación arquitectónica.
- _ Los aparcamientos para residentes, los equipamientos públicos y zonas verdes y espacios libres previstos.
- _ La Inspección Técnica de Edificios (ITE), su contenido y alcance, máxime cuando en el año 2000 debían pasar la ITE los edificios catalogados y en el año 2001 los edificios del Centro Histórico.
- _ El deber de rehabilitación de acuerdo a la Ordenanza municipal de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones. La posibilidad de expropiar edificios por razón de urbanismo (por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación - el segundo sólo en Áreas de Rehabilitación - y por inadecuación de las condiciones de habitabilidad)
- _ El programa social.
- _ En el último trimestre del año 2000: información y asesoramiento sobre la exención del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en edificios de protección integral (catalogados)

Atención directa a los vecinos, acompañada de documentación y hojas informativas sobre el Área de Rehabilitación de Lavapiés, la Inspección Técnica de Edificios, la tramitación de la exención del IBI en edificios protegidos así como de la carpeta destinada a comunidades de vecinos y propietarios.

Distribución de carteles, de hojas informativas y documentación varia anunciando periódicamente el servicio de información vecinal.

b) INFORMACIÓN ESPECÍFICA a comunidades de propietarios :

Reuniones o charlas formativas e informativas con presidentes o representantes de comunidades de vecinos o propietarios para tratar los diferentes aspectos relacionados con la rehabilitación de edificios y viviendas.

- _ Reuniones y/o asambleas con comunidades de propietarios por edificios.
- _ En las comunidades de propietarios que se muestran interesadas en acometer obras de rehabilitación, reuniones entre éstas y los equipos técnicos de la Oficina de Información Vecinal para la elaboración de informes previos sobre obras necesarias con estimación de costes.
- _ Carpetas con destino a comunidades conteniendo: a) información general sobre el Área de Rehabilitación de Lavapiés ; b) Cuadernillo con información sobre: subvenciones a la rehabilitación y tramitación administrativa, acuerdos y funcionamiento de las comunidades de propietarios, modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, deber de conservación, deber de rehabilitación en las Áreas de Rehabilitación e Inspección Técnica de Edificios, funciones de los equipos técnicos y de gestión, criterios para la selección de la empresa constructora, medios de financiación del presupuesto no subvencionado, impreso para la solicitud del informe técnico de la Oficina a la Entidad Gestora, documentación necesaria para la solicitud de subvenciones en todas las modalidades, instancia normalizada para la solicitud de ayudas.
- _ Actualización de la base de datos sobre edificios del Sector 1 del A.R.P. de Lavapiés.
- _ La Inspección Técnica de Edificios en el ARP de Lavapiés.

La base de datos de la Oficina de Información Vecinal cuenta con información actualizada sobre 325 edificios, en su mayoría de propiedad horizontal, lo que supone el 82 % de los

edificios de comunidades sin infravivienda (394) que han solicitado realización de Informe Técnico a la oficina de la Entidad Gestora y el 60 % del total de edificios sin y con infravivienda (537) que han solicitado Informe. La base de datos incluye, entre otros, los siguientes datos: persona de contacto, datos urbanísticos del edificio, tipología y edad del edificio, estado de conservación, régimen de propiedad, ocupación: número de viviendas y locales comerciales, problemática existente, etc.

c) INFORMACIÓN ESPECÍFICA a vecinos (inquilinos) de edificios de propiedad vertical:

- Asambleas con vecinos de fincas de propiedad vertical que necesitan obras de rehabilitación, en las que se analiza la situación de estos edificios y se buscan diferentes alternativas a su situación de abandono por parte del propietario.
- Reuniones con vecinos de fincas de propiedad vertical, en la mayoría de los casos en proceso de ruina, para buscar alternativas a su situación actual.
- Contenidos: Deberes de conservación y rehabilitación. Órdenes municipales de ejecución de obras de reparación. Control del deber de conservar y rehabilitar. Posibilidad de que los arrendatarios acometan obras de conservación y rehabilitación. Opciones de adquisición de edificios por la Empresa Municipal de la Vivienda, la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid. Los Convenios de Ruina y Realajo. La expropiación de fincas ruinosas por razón de urbanismo. Criterios para la erradicación de la infravivienda.
- Carpeta con destino a comunidades.
- Actualización de la base de datos de edificios de propiedad vertical del Sector 1 del A.R.P. de Lavapiés.
- Consecuencias de la Inspección Técnica de Edificios en los inmuebles ruinosos o con edificación deficiente.

Convocatoria de asambleas y reuniones. Carpetas con destino a comunidades. Documentación sobre las ayudas a la rehabilitación, el deber de conservar y la Inspección Técnica de Edificios.

Desde marzo de 1998 hasta noviembre de 2000 se han realizado ocho asambleas con vecinos de edificios de propiedad vertical. Se tuvieron unas 62 reuniones con vecinos de fincas con expediente de edificación deficiente o ruina. En determinados casos se logró la adquisición del edificio (cinco edificios) por la Empresa Municipal de la Vivienda, en otros se logró la suscripción de Convenio de Ruina y Realajo y en otros se ha instado la apertura de expediente expropiatorio por incumplimiento del deber de conservar.

d) TRATAMIENTO ESPECÍFICO de los edificios con infravivienda:

- Reuniones con vecinos de fincas en las que existe infravivienda concentrada:
 - a) Reuniones con los afectados,
 - b) Organización de encuentros de los afectados con los el departamento de servicios sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda y con los técnicos de la Entidad Gestora.
- Contenidos: criterios de intervención y proyecto básico de intervención, eliminación de la infravivienda, obras de reestructuración, viviendas resultantes de la actuación, criterios de indemnización y criterios para los realojos provisionales y definitivos.

Documentación al respecto: Normas reguladoras de la concesión de ayudas públicas a la rehabilitación de edificios en el ARP de Lavapiés.

Se han mantenido reuniones con 20 de las fincas en las que existe infravivienda concentrada y encuentros de los afectados con el departamento de Servicios Sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda y con los técnicos de la Entidad Gestora.

e) TRATAMIENTO ESPECÍFICO de las fincas ruinosas con expediente de ruina o de edificación deficiente

Reuniones con los copropietarios o inquilinos afectados:

- _ Coordinación con la Gerencia de Urbanismo y la Oficina de la Entidad Gestora de las órdenes de ejecución de obras.
- _ Intervención y colaboración, al respecto, con la Comisión Informativa de Urbanismo, con el Departamento de Protección de la Edificación de la Gerencia de Urbanismo y con el departamento de Servicios Sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda.

f) Información a vecinos individuales, reuniones con comunidades de vecinos y propietarios, reuniones con comerciantes, para informarles de las obras de infraestructura en las vías públicas: proyectos, calendarios de ejecución...

g) ESTRUCTURACIÓN DE LA DEMANDA de plazas de aparcamientos para residentes

Las 700 fichas de vecinos interesados en la obtención de una plaza de aparcamiento para residentes se remitieron, en su día, a la Gerencia de Urbanismo y a la oficina de la Entidad Gestora. Desde el momento en que la Junta Municipal de Centro asume la estructuración e inscripción de demandantes, remitimos a los vecinos a la Junta Municipal y a la oficina de Ferrovial constituida al efecto.

h) PROGRAMA SOCIAL y cohesión social: *Red de Colectivos de Lavapiés*

Cooperación estable con la *Red de Colectivos de Lavapiés* integrada por 20 colectivos tan heterogéneos como: Asociación de Vecinos La Corrala, asociaciones culturales, asociaciones de padres de alumnos, de emigrantes, de trabajo con menores, de artistas, de solidaridad, okupas... Iniciativas para fomentar el debate y la participación de los vecinos en el Área de Rehabilitación de Lavapiés y en el futuro de su barrio: propuestas relativas a equipamientos y dotaciones públicas, definición de necesidades (Centro de Salud, nuevo colegio público...), definición del modelo de movilidad que permita la coexistencia de peatones y tráfico rodado en las calles del barrio, actividades en pro de la integración social de inmigrantes, encuentros, etc.

i) MEDIACIÓN ante equipos técnicos y empresas que actúan en el APR de Lavapiés

Los equipos técnicos colaboradores de la Oficina de Información Vecinal realizan estudios preliminares sobre edificios cuyos residentes muestran predisposición a acometer obras de rehabilitación, con indicación de las obras necesarias y estimación de costes de las mismas; estudios que son complementarios del informe técnico elaborado por la Oficina de la Entidad Gestora que viene, este último, a ratificar que el edificio cumple las condiciones para acogerse a las ayudas públicas.

Se han realizado, hasta el pasado año, 62 estudios de otros tantos edificios.

Negociación con empresas constructoras de la asunción por ellas de un modelo de contrato en el que se establecen determinadas condiciones, garantías, formas de pago, etc. favorables para los vecinos; tratando de evitar, de ese modo, engaños, abusos y malas prácticas.

j) ACTOS PÚBLICOS Y ACCIONES REIVINDICATIVAS:

Actos públicos y asambleas informativas. Los ya referidos del primer semestre de 1997 para impulsar la suscripción de los Convenios entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid y lograr la apertura de la Oficina de la Entidad Gestora: "autobús de la rehabilitación", inauguración simbólica de la oficina municipal de la Entidad Gestora, además de la "Semana por la rehabilitación de Lavapiés" del 18 al 24 de junio de 1997, el acto festivo de inauguración real de la oficina municipal del nº 34 de la calle Lavapiés (con visita del Presidente de la Comunidad de Madrid y del Alcalde de Madrid incluida) del 16 de julio del mismo año y la posterior manifestación del 19 de diciembre toda vez que la inaugurada oficina no entraba en funcionamiento ni, por tanto, se podían tramitar las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas.

Acto público de presentación del ARP de Lavapiés a principios de 1998 organizado por la FRAVM y la Entidad Gestora (Empresa Municipal de la Vivienda, Gerencia Municipal de Urbanismo,

y Dirección General de la Vivienda de la Comunidad de Madrid). La asistencia desborda y supera varias veces la capacidad del aforo del Instituto Cervantes.

Jornadas REHABILITAR LAVAPIÉS: acciones e intervención reivindicativa en espacios públicos en la primavera de 1998 . Incluyen, entre otras acciones, el debate: “Lavapiés, el barrio que queremos” (propuestas relativas a equipamientos, dotaciones, movilidad, zonas verdes, etc.) y –a fin de impulsar la erradicación de chabolismo vertical e infravivienda– el concurso de fincas en ruina con visita guiada a las mismas (medios de comunicación y vecinos), entregándose el “cascote de oro” a la finca en peor estado (de propiedad vertical, habitada por inquilinos mayoritariamente ancianos con contratos de renta antigua). Se organizan con la *Red de colectivos de Lavapiés*.

Asambleas y reuniones informativas.

En 1999, junto con las habituales asambleas y reuniones informativas, se organiza la acción por la recuperación y regeneración del parque de Cabestreros, así como el debate sobre vivienda y rehabilitación.

El 29 de abril de 1999, enmarcado en el *Día sin coches*, los vecinos y colectivos de Lavapiés declaran las calles del barrio “de uso compartido para peatones y vehículos”, con indicaciones de este género en el asfalto de las vías principales, y se consigue el cierre al tráfico durante varias horas de la calle Mesón de Paredes. Por la tarde, desde un globo aerostático situado en la Pza. de Agustín Lara se invita a los vecinos a observar la marcha de las obras de acondicionamiento del ARP y las localizaciones de los equipamientos públicos reclamados.

Se vuelve a organizar la visita guiada a las fincas en ruina, en esta ocasión a una “ruina emblemática”: Sombrerete nº 6, dentro de la Jornada por la erradicación de la infravivienda y en pro de la intervención y aplicación del deber de conservar y rehabilitar en fincas de propiedad vertical que no han solicitado informe a la oficina municipal.

k) COLABORACIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN:

- _ Participación activa en la Comisión Técnica de la Vivienda, adscrita a la Entidad Gestora del A.R.P. de Lavapiés, que se reúne con carácter ordinario y extraordinario, aportando a la misma información específica, coadyuvando en la búsqueda de soluciones a cada cuestión planteada, transmitiendo los problemas y demandas de los vecinos y asumiendo las tareas correspondientes (convocatoria de reuniones con afectados, eliminación de la infravivienda, edificios susceptibles de adquisición, mediación con propietarios únicos, copropietarios, arrendatarios...)
- _ Colaboración constante y muy fluida con los trabajadores de la Oficina de la Entidad Gestora.
- _ Reuniones periódicas con las diversas instancias de las Áreas municipales de Urbanismo, de Vivienda y Rehabilitación Urbana, de Servicios Sociales, y relaciones sistemáticas con los departamentos de Rehabilitación y de Servicios Sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda, con los departamentos competentes de la Gerencia Municipal de Urbanismo y de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid.
- _ Participación en la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

6.4. Resultados obtenidos (datos de diciembre de 2000):

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

Total locales: 1.226

Viviendas ocupadas: 11.221

Nº de habitantes: 19.706

Expectativas de actuación en rehabilitación: 4.000 viviendas

Total edificios con infravivienda: 227

Número de infraviviendas: 2.373

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

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

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

Edificios a rehabilitar que han solicitado informe a la oficina municipal: 394

De ellos, 354 correspondientes a comunidades de propietarios (propiedad horizontal) y 40 correspondientes a propiedad vertical (edificios en arrendamiento)

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

Nº total de viviendas de los edificios que han solicitado informe: 8.013

De ellas, 7.265 en edificios de propiedad horizontal y 748 en edificios de propiedad vertical.

Un muy importante factor del trabajo desarrollado desde marzo de 1998 en Lavapiés lo constituye la propia composición y adscripción de la Oficina municipal de información y tramitación de los expedientes y ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas. Para la FRAVM y la A.V. La Corrala siempre estuvo claro que las actuaciones en materia de vivienda debían adscribirse a la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) y, más en concreto, a sus departamentos de Rehabilitación (que cuenta con verdaderos “militantes” en la materia, implicados 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, igualmente implicados 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. Conseguida la demanda, tenemos confianza plena en la labor cotidiana desarrollada por sus trabajadores sobre el terreno, probadas garantías de su eficacia en la tramitación y resolución de expedientes de edificios sin infravivienda (la tramitación y resolución de expedientes de edificios con infravivienda es extraordinariamente compleja, incluso jurídicamente), y manifestaciones unánimes por parte de los vecinos (y ninguna queja) del excelente trato mostrado hacia los residentes, elevada comprensión, paciencia incluso y facilidades dadas en cuanto a la presentación de la documentación requerida y flexibilidad en la tramitación de las ayudas. Ello no es baladí por cuanto nos permite a las asociaciones de vecinos realizar el seguimiento a través de la Comisión Técnica –a la que pertenecemos– y centrar el grueso de energías en la consecución de objetivos aún pendientes.

7. Anexos

7.1. Propuesta de actuación en materia de rehabilitación en la Comunidad de Madrid

7.2. Programa de rehabilitación en el centro histórico de Zaragoza

Madrid, mayo de 2001

Ponencia: **El Área de Rehabilitación Preferente de Lavapiés desde la óptica de la intervención vecinal y ciudadana**

Ponente: María Rocés, Responsable de Urbanismo de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM)

A N E X O S:

7.1. Propuesta de actuación en materia de rehabilitación en la Comunidad de Madrid

Véase el documento adjunto: *Rehabilitación, remodelación y renovación de barrios*, donde se resume la propuesta conjunta de la FRAVM y CC.OO. de Madrid región en la materia, remitida en 1999 a las instancias competentes (Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Madrid, Ayuntamientos del Área Metropolitana) y a los grupos políticos regionales y municipales, y que conforma el programa de trabajo de las asociaciones de vecinos en este ámbito de actuación.

7.2. Programa de rehabilitación en el centro histórico de Zaragoza

En el otoño de 1992, el Ayuntamiento de Madrid organiza unas Jornadas sobre rehabilitación urbana, de cuya publicación destacamos la intervención de D. Juan Rubio del Val: *Fomento de la rehabilitación privada y promoción de vivienda en alquiler en Zaragoza*, que, si mal no recuerdo, lo hacía en representación de la Sociedad Municipal de Zaragoza (SMZ).

Resumimos algunos de los hitos urbanísticos en materia de rehabilitación del Casco Antiguo de Zaragoza citados por el referido ponente:

a) 1978-1979: lucha ciudadana por la conservación del centro histórico, “cuyo proceso destructivo se venía acentuando desde finales de los años setenta”.

b) A partir de 1978 se comienza a redactar el Plan Especial, a raíz de la incoación por el Ministerio de Cultura del Conjunto Histórico-Artístico para el Casco Antiguo, que alcanza el grado de Avance en 1981.

c) Los estudios previos para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza interrumpen la subsiguiente tramitación del Plan Especial y se decide asumir en la Revisión del Plan General los trabajos del Plan Especial.

d) La incorporación del Plan Especial al Plan General se traduce “en una catalogación relativamente extensa de tres tipos de edificios: de carácter monumental, de interés arquitectónico y de interés ambiental, siendo, lógicamente, estos últimos los más numerosos. Esa catalogación, por un lado, y el mantenimiento de la edificabilidad existente para los edificios que están en pie [...] incentiva, en cierto modo, la permanencia de los mismos, y la remisión a unos cuantos Planes Especiales de aquellas zonas más degradadas, o vacías, o lugares complicados en los que el Plan General no encuentra oportuno entrar en detalle, resumirán simplísimamente el planeamiento urbanístico actual [otoño de 1992] para esta zona”.

e) En 1987-1988 comienza el Ayuntamiento de Zaragoza “ a ejecutar todo un rosario de actuaciones clásicas [...] sin un plan estratégico y sin una visión global del problema. Se comienza a hacer una renovación parcial de infraestructuras [...], recualifica el espacio público por medio de unas cuantas plazas que se renuevan, lo que provoca la lógica polémica por el tipo de arquitecturas que aparecen. La renovación parcial de infraestructura se vincula, en cierto modo, a la peatonalizaciones no estrictas [...] Se realiza la mejora de los accesos con los dos puentes que cruzan el Ebro [...] y se construyen dos grandes aparcamientos públicos en las partes extremas del casco antiguo con aproximadamente 1.000 plazas. Se

desarrollan, parcialmente, algunos de esos Planes Especiales, que tienen mayor o menor fortuna en la medida en que hay más o menos propiedad pública en ellos[...] los cuales, salvo uno de ellos, están durmiendo el sueño de los justos. Se trata de pequeños Planes Especiales de una hectárea que más bien eran asimilables a Estudios de Detalle o Unidades de Actuación y, en la medida de que no había propiedad pública en el ámbito de esos Planes Especiales o Estudios de Detalle, no han salido”.

f) Desde 1989 “se viene ejecutando el Plan de Vivienda Pública *Plan 1.000 viviendas*, en alquiler, de las que unas 500 se ubican en 31 edificios del Casco Antiguo y, dentro de éste, en las zonas más degradadas”.

g) Simultáneamente se promulga una *Ordenanza de Fomento a la Rehabilitación Privada* (aprobada en noviembre de 1989) y, “de ambas cosas se encarga a la Sociedad Municipal de la Vivienda de Zaragoza [...], del resto de la actividad urbanística en el sector se encarga, teóricamente, la Gerencia de Urbanismo a través de su Sección del Centro Histórico”.

Los emplazamientos de las viviendas de promoción pública en el casco antiguo indicados en la referida ponencia (con su ilustración fotográfica) corresponden a menos de la mitad de las viviendas previstas y se hallan en : Pza. de San Bruno (153 viviendas de protección oficial, VPO), calle Barrio Verde nº 4, 6 y 12 (15 VPO), calle Mariano García nº 2, 4 y 6 (26 VPO), calle Coso nº 194 (8 VPO)..

Pese a las reflexiones críticas del ponente respecto a este programa: tipología y tamaño de las viviendas que no se corresponden adecuadamente a las características de la demanda, irregularidad de los solares y elevado coste del suelo, tipo de calefacción, etc., “que adolece –pese a ser una apuesta valiente y positiva– de rigor y de un mayor acercamiento a la realidad, fruto de un estudio y del reconocimiento del lugar”. Pese a que la proporción entre demanda y oferta de vivienda de promoción pública era de 4 a 1: “finalmente se seleccionaron cerca de 4.000 solicitudes, mientras que la oferta era de 1.000 viviendas, con lo cual se ha tenido que acudir a un sistema de sorteo con una puntuación basada en un baremos de condiciones socio- económicas, número de hijos, miembros mayores de 65 años, minusvalías, etc., y otros muchos factores”, tanto entonces como ahora –y es el motivo de que incorporemos este anexo– el movimiento vecinal madrileño considera extraordinariamente valiosa la iniciativa de construir vivienda de promoción pública en los cascos antiguos y centros históricos, bien sea directamente por las empresas municipales o mediante la cesión de solares (obtenidos por expropiación de fincas ruinosas por razón de urbanismo) a cooperativas/comunidades de propietarios dentro de las preceptivas Áreas de Rehabilitación y correspondientes Planes Especiales.

El Ayuntamiento de Madrid, como en su día el de Zaragoza, ni siquiera se ha planteado esta posibilidad ni esta política de actuación en el casco antiguo, independientemente que la Empresa Municipal de la Vivienda del primero haya adquirido algunos edificios ruinosos en el ARP de Lavapiés y en el distrito Centro –destinados fundamentalmente a realojos por declaraciones de ruina o eliminación de infravivienda– y de que en la Comisión Informativa de Urbanismo se insten incoaciones de expedientes expropiatorios por razón de urbanismo (esto es, por incumplimiento de la función social de la propiedad y de los deberes de conservación y/o rehabilitación) desde 1995 en una primera fase y desde principios del año 2000 (por acuerdo de la Concejalía, la FRAVM y los grupos de oposición), ninguno de los cuales ha llegado a término, hasta el presente, entre otras cosas, porque su tramitación depende de la “diligencia” (por no decir rechazo) del mismo departamento que dictamina las declaraciones de ruina en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Madrid.

Por lo que se refiere al fomento de la rehabilitación privada en el casco antiguo de Zaragoza y con datos de junio de 1992, dice el ponente: “son 108 los edificios beneficiados de un total de 150 edificios y 1.200 viviendas. La mayor parte del número de ayudas corresponden a expedientes de obras individuales, frente a los expedientes de obras comunes. La media de inversión por vivienda en obras privativas está en 2.200.000 pts. y esta misma inversión media en obras comunes por vivienda se sitúa en torno a las 600.000 pts.[...] El hecho de que se den en plano de igualdad las ayudas individuales y las ayudas comunes, hace que resulte muy atractivo este tipo de subvenciones, que pueden llegar hasta un máximo de 800.000 pts., aunque yo creo que es un error, a estas alturas ya, favorecer en plano de igualdad la obra individual respecto de la obra común, y entiendo que hará falta una corrección próximamente de la Ordenanza en este sentido. En términos de influencia en la revitalización del Casco Antiguo, detectamos

que la zona central (casco romano), de mayor riqueza ambiental y de mayor vitalidad social, ha sido mucho más receptiva, lógicamente, a estas ayudas, y que la menor incidencia se sitúa en las partes más degradadas, en las que desgraciadamente es necesario, creemos, insistir por esta vía o a lo mejor utilizar otros métodos como los que se han desarrollado en otras ciudades: programas mixtos de rehabilitación pública y privada, concentración en áreas más reducidas (sectores de estímulo a la rehabilitación, programas de intervención preferente y otros). A propósito de la Rehabilitación Pública [...] resulta ciertamente curioso que hasta la fecha [junio de 1992] la Sociedad Municipal de la Vivienda no haya podido acometer un programa de rehabilitación pública. Disponemos desde hace poco de inmuebles, unos 20, que suman un total de 100 viviendas y pretendemos, en colaboración con la Diputación General de Aragón, que por primera vez se incorpora esta año en términos de ayuda al proceso de rehabilitación del casco de Zaragoza –como está haciendo en Huesca y Teruel–, hacer posible un programa de rehabilitación de vivienda pública. Digo que resulta ciertamente curioso porque el mensaje que puede llegar a los vecinos [...] puede ser al mismo tiempo un mensaje contradictorio, porque puede percibirse en clave de que lo único que puede hacerse en el Casco Antiguo es precisamente tirar lo que hay y hacer nueva edificación”.

Para el ponente “el proceso seguido en el País Vasco es uno de los más coherentes, desde la aprobación del Decreto hasta la posterior declaración de Áreas de Rehabilitación Integrada, para cuya declaración se hace necesario que haya un planeamiento especial con todos los problemas y correcciones de haya que hacer a ellos, y también que haya una Sociedad de Gestión para poder hacer una rehabilitación integrada, que canalice el esfuerzo de gestión del Ayuntamiento”.

Ese ha sido el proceso del Área de Rehabilitación Preferente de Lavapiés: 1) Decreto de delimitación y declaración del Área sobre la base del Plan Especial correspondiente y un estudio pormenorizado de la situación socio-económica de los residentes, estado de la edificación, actuaciones en infraestructura y equipamientos, programa social, etc.; 2) Firma de los Convenios entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma y entre ésta y el Ayuntamiento de Madrid donde se fijan las ayudas (subvenciones a fondo perdido que pueden llegar, según la cuantía de los ingresos familiares ponderados, hasta el 60 % del presupuesto protegible) a la rehabilitación privada de edificios y las inversiones directamente públicas previstas (infraestructuras y equipamientos); 3) Constitución de la Sociedad de Gestión (Entidad Gestora) encabezada por la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo (que delega en la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, Departamento de Rehabilitación) y las Concejalías de Urbanismo (que delega en la Gerencia de Urbanismo) y de Vivienda y Rehabilitación Urbana (que delega en Empresa Municipal de la Vivienda) del Ayuntamiento de Madrid; 4) Apertura, en el barrio, de la Oficina de la Entidad Gestora, que tramita y concede las ayudas a la rehabilitación privada y que gestiona la Empresa Municipal de la Vivienda ;5) Constitución de la Comisión Técnica de la Vivienda del ARP de Lavapiés, en la que junto a los delegados de los departamentos anteriores participa la FRAVM y cuyo delegado además de miembro de la Junta Directiva de la misma es el Vicepresidente de la Asociación de Vecinos de La Corrala y responsable de urbanismo y vivienda de ésta.

Madrid, mayo de 2001

