

D. Francisco Caño Sánchez, mayor de edad, vecino de Madrid, con DNI 1.789.116, en su calidad de PRESIDENTE de la FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE MADRID (FRAVM), con domicilio social en el número 2 de la calle Bocángel, distrito postal 28028 de Madrid,

E X P O N E: Que sometido a información pública (BOCM de 26 de septiembre de 2005) el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 06.02 *Paseo de la Dirección* y el Convenio suscrito entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid para la redacción, promoción y ejecución del PPRI, en representación de la FRAVM y de las ASOCIACIONES DE VECINOS DE CUATRO CAMINOS-TETUÁN, LA VENTILLA-ALMENARA, VALDEACEDRAS y LA UNIÓN DE BERRUGUETE-RASTRILLO, en el plazo legal preceptivo presenta, a los mismos, las siguientes

## **A L E G A C I O N E S**

### **1. PLAN ESPECIAL DE INVERSIONES Y ACTUACIONES EN EL DISTRITO DE TETUÁN**

Lo que son los planes especiales de inversiones y actuaciones (PEIA) lo expresó el alcalde de Madrid en febrero de 2004 en la presentación de los planes especiales de inversiones de Tetuán, San Blas, Vicálvaro y Carabanchel, a los que más tarde se uniría el del distrito de Latina. Reproducimos un extracto de esa presentación.

“Los Planes Especiales de Inversión y Actuación Territorial se han planteado con una característica especial: la participación ciudadana a través de los representantes de las asociaciones adscritas a la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos en todas y cada una de las fases del proyecto. Ha resultado especialmente eficaz que las decisiones sobre los contenidos del Plan se hayan adoptado de forma conjunta y consensuada con los representantes de los vecinos a los que directamente van dirigidos.

De esta manera, se han podido determinar las actuaciones consideradas prioritarias tanto por sus destinatarios, como por la Administración, de las cuales un total de 48 serán desarrolladas por el Ayuntamiento de Madrid, correspondiendo 16 a Carabanchel, 14 a Tetuán, 9 a San Blas y 9 a Vicálvaro. Las actuaciones programadas incidirán en la promoción de viviendas sociales a precio tasado y de alquiler para jóvenes, la rehabilitación de áreas de infravivienda, las infraestructuras deportivas, culturales, sociales y de transportes, los planes de integración de nuevos vecinos, la mejora de la accesibilidad, los aparcamientos para residentes, la remodelación de ejes comerciales, o la modernización de barrios concretos, entre otros ámbitos, que permitirán cambiar la fisonomía de los cuatro distritos

Las 48 actuaciones que son de exclusiva competencia del Ayuntamiento de Madrid tienen consignación presupuestaria para el inicio de su desarrollo el próximo ejercicio, y en estos

momentos estamos diseñando los estudios y proyectos necesarios. Posteriormente, se irá negociando la prioridad y desarrollo de las restantes actuaciones hasta el año 2008.

Respecto a aquellas cuya realización corresponde a otras administraciones, asumimos el compromiso de apoyarlas y prestar la colaboración necesaria para que se lleven a cabo.”

### **1.1. Protocolo de intenciones para el desarrollo de los planes especiales de inversión y actuación territorial**

Reproducimos, igualmente, el protocolo de intenciones suscrito el 18 de febrero de 2004 en la Casa de la Villa entre el alcalde de Madrid y el presidente de la FRAVM, durante el acto de presentación pública de los planes especiales de inversiones y actuaciones en los distritos de Tetuán, San Blas, Vicálvaro y Carabanchel.

PROTOCOLO DE INTENCIONES ENTRE EL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MADRID Y LA FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE MADRID PARA EL IMPULSO Y DESARROLLO DE LOS PLANES ESPECIALES DE INVERSIÓN Y ACTUACIÓN TERRITORIAL

#### **REUNIDOS**

De una parte, el Excmo. Sr. D. Alberto Ruiz-Gallardón Jiménez, en su calidad de Alcalde de Madrid

De otra parte, D. Prisciliano Castro López, en su calidad de Presidente de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid.

#### **EXPONEN**

Que el municipio de Madrid se encuentra dividido territorialmente en 21 distritos y que dichos distritos presentan entre ellos importantes diferencias en sus características y dotaciones, teniendo ello clara repercusión en la calidad de vida de sus vecinos.

Que el gobierno municipal tiene como uno de sus objetivos prioritarios conseguir el reequilibrio territorial, basado en el principio constitucional de solidaridad y cohesión social para conseguir las mejores condiciones de vida posible de los madrileños. Para tal fin, es necesario potenciar las inversiones en las zonas donde se acusan estos déficit.

Que el instrumento adecuado para alcanzar el reequilibrio territorial y social, en base a la buena experiencia obtenida en la anterior legislatura en los Distritos de Villaverde, Usera, Vallecas Villa y Puente de Vallecas, son los Planes Especiales de Inversión y Actuación Territorial que definen de forma consensuada y participada las principales realizaciones a desarrollar en los Distritos.

Que debido a la distribución constitucional de competencias entre la administración Central, la Autonómica y la Local, cada una de ellas será la encargada de impulsar y gestionar las actuaciones definidas en los documentos de actuaciones prioritarias.

Que se ha llegado a la determinación de dichas prioridades a través de un proceso participativo el que ha intervenido el movimiento vecinal, a través de las asociaciones de vecinos adscritas a la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid, y el Ayuntamiento de Madrid, a través de la concejalía de Economía y Participación ciudadana y las concejalías de los Distritos afectados.

Que tras el análisis y la discusión, entre el Ayuntamiento y el movimiento vecinal, de los distintos estudios elaborados sobre la situación y el balance de recursos/necesidades, se ha llegado al establecimiento de inversiones y actuaciones prioritarias que deben conformar los Planes Especiales de Inversión y Actuación Territorial.

Que las inversiones y actuaciones prioritarias cuya ejecución corresponde al Ayuntamiento de Madrid, son las que figuran en el anexo de este protocolo.

Que es voluntad de ambas partes que los Planes Especiales de Inversión sean también participados en sus fases de ejecución, seguimiento y evaluación.

## ACUERDAN

### 1. ACTUACIONES A REALIZAR

Las partes aprueban la concreción inicial de los Planes Especiales de Inversión, en el capítulo de competencias del Ayuntamiento de Madrid, en el Anexo que se acompaña a este Protocolo de Intenciones.

### 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Los distritos afectados por los Planes especiales de Inversión, debido a sus características especiales serán:

- Carabanchel
- Tetuán.
- San Blas-Vicálvaro.

Atendiendo la sugerencia de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos se mantendrán abiertas las mesas de negociación con los representantes del Distrito de Latina. En el Distrito de Latina seguirá abierto el proceso de concreción definitiva de las actuaciones con la finalidad de cerrar el acuerdo definitivo cuando proceda.

### 3. ÁMBITO TEMPORAL:

El marco temporal para el desarrollo de los Planes Especiales de inversión se establece entre el 2004 y el año 2008.

### 4. COMPROMISOS PRESUPUESTARIOS:

El Ayuntamiento de Madrid se compromete a presupuestar anualmente la parte correspondiente y ejecutable de todas las inversiones y actuaciones recogidas en los Planes Especiales de Inversión de competencia municipal en un anexo expreso de los Presupuestos anuales del Ayuntamiento, informándose adecuadamente a los representantes vecinales de las principales actuaciones que se recogen en los mismos, previa deliberación y acuerdo en las Comisiones de Seguimiento adecuadas. Para el año 2004, en los Presupuestos Generales del Ayuntamiento de Madrid, se han presupuestado los créditos necesarios para el inicio de los estudios y proyectos necesarios recogidos en el Anexo.

### 5. MODIFICACIONES:

Las inversiones previstas en el Anexo que se acompaña podrán ser modificadas de mutuo acuerdo en el transcurso de la vigencia de los planes, tanto por razones de oportunidad como de agilidad.

### 6. COMISIONES DE SEGUIMIENTO:

Al igual que en el proceso de elaboración, diagnóstico y definición de las actuaciones prioritarias, en el que el Ayuntamiento de Madrid lo ha consensuado con el movimiento vecinal, en todo el desarrollo, seguimiento y evaluación de los citados planes se establecerán los cauces de coordinación y participación más adecuados

Para el mejor cumplimiento del espíritu y objetivos de los Planes, se establecen dos tipos de comisiones paritarias, cuya función será la deliberación y acuerdo sobre la marcha y ejecución de los Planes Especiales:

- Se constituirá una Comisión de seguimiento general o plenaria por Plan a realizar, coordinada por la Concejalía de Economía y Participación Ciudadana, en la que estarán presentes todas las Concejalías afectadas, y que se reunirá al menos una vez por trimestre. Por parte del movimiento ciudadano estarán presentes la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos y representantes, propuestos por la F.R.A.V.M., de las asociaciones vecinales de cada distrito.

- Se establecerán reuniones sectoriales con cada una de las concejalías afectadas, siempre que sean requeridas por las partes que la integren.

### 7. COLABORACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES:

Las partes firmantes se comprometen a colaborar, en el ámbito de sus respectivas competencias, con la administración autonómica y central para conseguir realizar todas las actuaciones recogidas en el proceso de elaboración de los Planes especiales de inversión, mostrando el Ayuntamiento de Madrid su total disponibilidad a la cesión de suelos.

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
Alberto Ruiz-Gallardón  
*Alcalde*

FRAVM  
Prisciliano Castro  
*Presidente*

*1.1.1 Anexo de competencias municipales en el distrito de Tetuán y actuaciones correspondientes a la Comunidad de Madrid*

Por lo que a las competencias municipales se refiere, el anexo (acuerdo primero del protocolo) define las del cuadro adjunto:

<p><b>Vivienda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de promoción de viviendas sociales a precio tasado y de alquiler para jóvenes.</li> <li>- Esponjamiento y rehabilitación de las áreas de infravivienda.</li> </ul> <p><b>Personas mayores</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centro de Mayores</li> </ul> <p><b>Deportes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipamiento deportivo en Paseo de la Dirección</li> <li>- Equipamiento en el Barrio de Almenara o Valdeacederas.</li> </ul> <p><b>Servicios sociales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de integración y convivencia de los nuevos vecinos en el distrito.</li> </ul>	<p><b>Plan de movilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aparcamientos subterráneos para residentes en Sor Ángela de la Cruz, plaza de Tenerife y plaza de Avenida de Pamplona.</li> <li>- Programa de accesibilidad y de rutas de paseo.</li> <li>- Mejora de transporte por autobús y microbús.</li> </ul> <p><b>Cultura y Juventud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centro sociocultural integral en los barrios de Ventilla o Almenara.</li> </ul> <p><b>Economía y Comercio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Remodelación de Azca.</li> <li>- Remodelación del eje comercial de Bravo Murillo.</li> <li>- Estudio de viabilidad del polígono industrial de Valdeacederas.</li> </ul> <p><b>Infraestructura viaria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Plan integral de modernización de las infraestructura viarias del barrio de Castillejos.</li> </ul>
--	--

Las actuaciones del PEIA de Tetuán que corresponderían a la administración regional (acuerdo séptimo del protocolo) son las que siguen:

<p><b>Vivienda</b></p> <p>Programa de promoción de viviendas sociales a precio tasado y de alquiler para jóvenes, especialmente en los planes de rehabilitación de las áreas de infravivienda.</p> <p><b>Sanidad</b></p> <p>Centro de salud y de especialidades en Almenara. Centros de salud en Valdeacederas y Cuatro Caminos. Centro de atención continuada para personas mayores.</p>	<p><b>Educación</b></p> <p>Colegio público en el barrio de Valdeacederas. Tres escuelas infantiles en los barrios de Valdeacederas, Berrugete y Bellas Vistas.</p> <p><b>Personas mayores</b></p> <p>Residencia y centro de día para personas mayores.</p> <p><b>Servicios sociales</b></p> <p>Plan de integración social de los nuevos vecinos inmigrantes.</p>
---	--

## 2.1 Comisión de seguimiento del PEIA de Tetuán de mayo de 2005, estado de la cuestión

La tabla resume el estado de las acciones del PEIA de Tetuán en mayo de 2005. Como se puede observar, tanto el programa de vivienda como varias de las acciones de equipamiento dependen del desarrollo del APR 06.02 Pº de la Dirección.

PEIA Tetuán, comisión de seguimiento de 12 de mayo 2005

Actuaciones municipales consensuadas	Actuación/ Área/ Calendario	Presupuesto € /órgano gestor	Estado de la cuestión	Observaciones
Programa de promoción de viviendas sociales a precio tasado y de alquiler para jóvenes.	Nº 3.1.1/ Vivienda/ 2004-2008	20.119.596 € (2005) ésta más actuación 3.1.2/ EMV	Convenio Comunidad de Madrid-Ayto Madrid para la redacción, aprobación y ejecución del PPRI Pº de la Dirección (borrador de enero de 2005)	Programa de vivienda y equipamientos adscritos al APR 06.02
Programas de esponjamiento (delimitación de bolsas de deterioro urbano) y de rehabilitación de las áreas de infravivienda.	Nº 3.1.2/ Vivienda/ (ARI Tetuán 2002-2005)	Incluido en presupuesto de la actuación anterior/ EMV. (Para la actuación por manzanas, 20 millones de € en 2005)	ARI de Tetuán declarada desde 2002.  Borrador Pliego de condiciones técnicas rehabilitación de la manzana de la calle Oviedo de 30.03.05	Asambleas con las comunidades de propietarios del ARI en abril 2005.  Estudio jurídico-social-económico y técnico de la manzana C/ Oviedo a iniciar en abril 2005
Centro de mayores Presupuesto total: 6.000.000 €	Nº 3.2.1/ Mayores/ 2004-2005	154.950 €(2004) + 1.285.714 € (2005)+4.714.286 €(2006)/ Hacienda, (Patrimonio).	Parcela en Pamplona 14, con 3.200 m2 superficie y 4.000 m2 de edificabilidad. Centro de mayores más centro de día (80 plazas Alzheimer y 80 disminuidos físicos) mixto.	
Equipamiento deportivo en el Paseo de la Dirección. Presupuesto: 3.600.000 €  y en el barrio de Almenara o Valdeacederas. Presupuesto: 11.565.120 €	Nº 3.3. 1/ Deportes/2005  Nº 3.3.2/ Deportes/2005	100.000 € (2005)+3.500.000 €(2006)/Hacienda  100.000 €(2005)+ 6.253.702 €(2006) +5.21.418 €(2007)/ Hacienda	En el APR 06.02 Pº de la Dirección, esquina Ofelia Nieto, parcela ED-1  Parcela A2 de C/ Montoya, con 2.274 m2 de superficie y 6.884 m2 de edificabilidad. Parcela de cesión obligatoria al Ayto. por el IVIMA.	En 2005 redacción del proyecto, ejecución en 2006. Adscrito al desarrollo del PPRI Pº de la Dirección. Pendiente la cesión de la parcela por el IVIMA.
Plan de integración social de los nuevos vecinos inmigrantes.	Nº 3. 4. 1/ S.Sociales/ 2004	60.000 € (2004) y 60.000 € (2005)/Junta Municipal	Equipamiento: centro comunitario. Coordinar plan de integración [ con programa de mediadores vecinales] y con plan de convivencia. Contratación elaboración Plan 60.000 € estudios Plan en 2005.	Centro comunitario: pendiente de definir la parcela donde iría. Suelo alternativo para el centro comunitario: tal vez en el PERI Ticiano-Dulcinea.
Aparcamientos subterráneos para residentes en Sor Ángela de la Cruz (A), plaza de Tenerife (B) y plaza de la avenida de Pamplona (C).	Nº 3.1.5 A,B,C/ Movilidad/ 2005	B: 12.500 € en 2004; C: 12.500 € en 2004/ Área Seguridad y Servicios a la Comunidad	Los tres con proyecto básico realizado, el A para más de 600 plazas vinculado al paso subterráneo de Bravo Murillo; el B estudio de viabilidad realizado y el C ¿ en anteproyecto?; sobre B y C usos deportivos en superficie.	Solicitud anteproyecto de aparcamiento en C.  Véase situación de las obras de urbanización en avda Pamplona.
Programa de accesibilidad peatonal y de rutas de paseo.	Nº 3.5.2/ Movilidad/2005		Presentada la propuesta vecinal de difusión de la centralidad en julio 2004.  En estudio dos líneas de acción: difusión centralidad e impulso de "centros comerciales abiertos".	Pendiente de reunión con dirección general de Planificación.
Mejora de las líneas de autobús y microbús.	Nº 353/ Movilidad/2004		Acuerdo de prolongación de las líneas 42 y 44 y de línea circular que una Ventilla y Valdeacederas con Bravo Murillo.	En estudio por la DG de Movilidad para trasladarlo al Consorcio de Transportes.

Centro sociocultural integral en los barrios de Ventilla o Almenara. Presupuesto: 11.600.000 €	Nº 3.6. 1/ Cultura y juventud/ 2005	100.000 €(2005)+ 6.272.727 € (2006)+ 5.227.273 €(2007)/Hacienda (Patrimonio)	Parcela B8 de la Avda. de Asturias, a permutar al IVIMA por otra (la A23); pendiente de acuerdo de cesión GMU-IVIMA	
Remodelación de Azca.	Nº 3.7.1/ Urbanismo	200.000 € para estudios (2005)/Junta Municipal.	Expediente para la contratación de estudio (jurídico y técnico) por 200.000 € abrir debate en 2005 sobre qué hacer.	El área de Urbanismo realiza los estudios previos precisos para la propuesta de modificación del planeamiento.
Remodelación del eje comercial de Bravo Murillo. Presupuesto: 6.000.000 €	Nº 3.7.2/ Economía-comercio/2005	3.000.000 €(2005)/Medio Ambiente	Elaborado estudio par ala remodelación del eje comercial de Bravo Murillo (volúmenes I y II)	Remitido a la FRAVM en mayo, visto por las asociaciones de vecinos.
Estudio de viabilidad de un minipolígono industrial en Valdeacederas.	Nº 3.7.3/ Economía y comercio/2005	20.000€(2005) para estudio/ Economía	Ligado al desarrollo del PERI del Pº de la Dirección. En primer término estudio de necesidades y de demanda. Posibilidad de incluir un Centro de Conciliación de vida laboral y familiar.	Adscrito al desarrollo del PPRI del APR 06.02 Pº de la Dirección. Contratado estudio de viabilidad en 2005, resultados octubre 2005
Plan integral de modernización de las infraestructuras viarias del barrio de Castillejos.	Nº 3.8. 1/ Infraestructura viaria/2005	Medio Ambiente	Pedida la redacción de dos planes integrales de remodelación de servicios PIRS a la concejalía de Medio Ambiente. Estudio en 2005. Proyectos singulares 2006-2007.	

PEIA Tetuán, comisión de seguimiento de 12 de mayo de 2005

<b>Actuaciones competencia de la Comunidad de Madrid</b>	
Centro de salud y de especialidades en Almenara. Centros de salud en Valdeacederas y Cuatro Caminos. Centro de atención continuada para personas mayores.	Centro Salud (CS) Doctor Santero trasladado a Reina Victoria (con especialidades).  Cirugía se traslada a la Cruz Roja.  CS Infanta Mercedes va a sustituir a los dos antiguos de Berrugete y General Moscardó.  La consejería de Sanidad ha solicitado parcela en Hierbabuena para que sustituya a Villamil.
Colegio público en el barrio de Valdeacederas. Tres escuelas infantiles en los barrios de Valdeacederas, Berrugete y Bellas Vistas.	En el listado de parcelas de uso educativo a 21.01.2005 del Área de Urbanismo a ceder a la consejería no figura ninguna de Tetuán ¿no se ha solicitado por la consejería?
Residencia y centro de día para personas mayores.	Parcela de Mártires de la Ventilla: 150 plazas residencia, 45 plazas centro de día (obras IVIMA septiembre-octubre de 2005, terminación en abril de 2007)

### 1.3. Desarrollo de las actuaciones de vivienda del PEIA Tetuán y propuestas en materia de vivienda de las asociaciones de vecinos de Tetuán

El 4 de diciembre de 2003, la FRAVM y las asociaciones de vecinos de la comisión de seguimiento del PEIA de Tetuán: A.V. Cuatro Caminos Tetuán, A.V. de Valdeacederas, A.V. La Ventilla-Almenara y A.V. La Unión de Berruguete-Rastrillo, suscribían las siguientes propuestas en materia de vivienda (punto primero del PEIA de Tetuán), de las que harían entrega a la concejalía de Participación Ciudadana, a la concejalía del distrito de Tetuán y a la concejalía de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura.

“ El Documento global del distrito de Tetuán (Plan Especial de Inversiones y Actuaciones) señala en el primero de sus epígrafes:

- ✓ Programa de promoción de viviendas sociales a precio tasado y de alquiler para jóvenes.
- ✓ Programa de esponjamiento y rehabilitación de las áreas de infravivienda y bolsas de deterioro urbano.

A fin de desarrollar ese punto, la comisión de seguimiento del PEIA de Tetuán, que integran las asociaciones de vecinos del distrito y la FRAVM, se reunió el 11 de noviembre y el 4 de diciembre de 2003 alcanzando los siguientes acuerdos que se redactan en forma de propuesta.

#### PROPUESTA

---

#### 1. PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES A PRECIO TASADO Y DE ALQUILER PARA JÓVENES

##### 1. A. VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA

- **Destinar el 100% del suelo residencial de las operaciones públicas** (3.834 viviendas en el APR 06.02 Paseo de la Dirección, APR 06.03 Cocheras de Bravo Murillo y el suelo residencial excedente del APR 06.01 La Ventilla) a vivienda protegida.

Suelo adscrito a operaciones públicas

Remodelación Tetuán	APR 06.02 Paseo de la Dirección	APR 06.03 Cocheras de Bravo Murillo
Iniciativa pública IVIMA	Iniciativa pública IVIMA (expropiación)	Iniciativa pública (expropiación)
<u>Orden Comunicada de 1979</u> Ventilla: 1.660 viviendas Valdeacederas: 684 viviendas  <b>Viviendas expropiación</b> 469 viviendas  <b>Total remodelación: 2.813 viv.</b>  Viviendas excedentes producto de la liberación de suelo 1.775	Edificabilidad residencial: 197.280 m2 (1.973 viviendas)	Edificabilidad residencial: 8.585 m2 (86 viviendas)
<b>Viviendas en suelo excedente</b>	El PERI del Pº de la Dirección continúa a la espera, a principios de diciembre de 2003, de la firma del correspondiente convenio, no obstante el IVIMA ya ha entregado el censo a la Gerencia Municipal de Urbanismo.	

<u>Viviendas terminadas en junio 03</u>  56 (terminadas y sin ocupar en junio 2003)  30 (sorteadas).  <u>En construcción en junio 2003:</u>  37 en Yeros/Montoya/Álvarez. 12 en Álvarez. 457 en Mártires de la Ventilla. 52 en Geranios/General Aranda. 6 en calle Ordóñez. 8 en calle Cañaverál.  Total: 658 unidades Viviendas comenzadas en diciembre 2003  168 + 13 = 181 Total: 839 unidades		
--	--	--

**Total viviendas en las tres operaciones públicas: 3.834 unidades.**

- **De tener que pagarse una parte de las expropiaciones** del Pº de la Dirección o de las Cocheras de Bravo Murillo **con edificabilidad residencial, que se haga con suelo externo y fuera del ámbito** de las operaciones públicas **de Tetuán** y del suelo residencial a obtener en el distrito del 10 % de cesión del aprovechamiento.
- **Realojo de las familias afectadas del Paseo de la Dirección en las viviendas en construcción en el suelo excedente de la Remodelación Tetuán**, de modo que se acelere el proceso de liberación y gestión de suelo en el APR 06.02.
- **Destinar el 100% de las cesiones del 10 % del aprovechamiento lucrativo residencial en Tetuán a vivienda protegida.**

Remanente para la construcción de nuevas viviendas a enero de 2001

Distrito	API	APE	APR	Total
Tetuán	1.239	167	3.202	4.608

Fuente: *4 años de gestión del Plan General de Ordenación Urbana 1997*. Gerencia Municipal de Urbanismo, 2002

Remanente para la construcción de nuevas viviendas

Distrito	Operaciones públicas	Ámbitos ordenación PG 97
TETUÁN	TOTAL 3.834 unidades	Remanente $4.608 - 3.834 = 774$ en API, APE y APR, de ellas el 10% (77 unidades) corresponderían a la cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo, esto es, estarían adscritas al patrimonio municipal de suelo.
	Construidas $56 + 30 = 86$ unidades	
	En construcción $572 + 181 = 753$ unidades	
	Remanente 2.995 unidades en APR	

### 1. A.1. Promoción

- **Promoción cooperativa.** Destinar, al menos, el 10 % de las viviendas de las operaciones públicas (suelo excedente de la Remodelación Tetuán, APR 06.02 Paseo de la Dirección y APR 06.03 Cocheras de Bravo



Murillo) a demandantes de vivienda protegida del distrito de Tetuán<sup>1</sup>. **Promoción cooperativa vecinal**, por tanto, de un mínimo de **300 viviendas protegidas**.

Primera fase: **150 viviendas en cooperativa en el suelo excedente del APR 06.01 Ventilla**.

Segunda fase: **150 viviendas en cooperativa en el APR 06.02 Paseo de la Dirección**.

- **Promoción por el IVIMA o la EMV** (mediante convenio Ayuntamiento-Comunidad de Madrid si fuera la EMV) **de las 850 viviendas excedentes de la Remodelación de Tetuán<sup>2</sup>**
  - 60 % en alquiler** (510 unidades)
  - 40 % en compraventa** (340 unidades)
  
- **Promoción por la EMV** (mediante convenio Ayuntamiento-Comunidad de Madrid) de las 1.873 viviendas del APR 06.02 Pº de la Dirección, y reserva de 150 unidades del total a la segunda fase del cooperativismo vecinal.
  - De las 1.973<sup>3</sup> viviendas del APR 06.02**
    - Reserva de **150 unidades** para la segunda fase del **cooperativismo vecinal**.
    - Reserva de un **25 %** de las 1.873 unidades restantes **para realojos de la/as bolsa/as de deterioro urbano y sectores con riesgo de exclusión social**.
    - Reserva del **25 %** de las 1.873 unidades **para eliminar la infravivienda del Área de Rehabilitación Integrada de Tetuán**.
    - Reservas del **25 %** para **vivienda en alquiler para jóvenes**.
    - Reserva del último **25 %** de las 1.873 unidades para **vivienda en alquiler**.

### 1. A.2. Criterios de adjudicación de vivienda protegida

**Para la adjudicación de vivienda protegida** en alquiler o en compraventa, tanto en los suelos residenciales excedentes de la Remodelación de Tetuán como en el APR 06.02 Paseo de la Dirección —una vez efectuados los realojos de los residentes afectados por expropiación en este segundo APR— **se deben tener en cuenta, a la hora de baremar, los siguientes criterios:**

- ✓ La condición de **proximidad**
- ✓ Que los **realojos derivados de la erradicación de infravivienda** deben hacerse en el distrito de Tetuán y **lo más próximos al antiguo lugar de residencia**.

<sup>1</sup> Con fecha 3 de julio de 1998 se presentaron en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid, a la que está adscrito el IVIMA, 740 solicitudes de demandantes del distrito de vivienda de protección oficial, agrupados en la cooperativa vecinal.

<sup>2</sup> De las 1.775 viviendas a construir en suelo excedentes del programa de Remodelación de Tetuán, 300 unidades las construirá Larcovi (derivadas del pago de las expropiaciones con suelo edificable), las 1475 unidades restantes serán vivienda protegida, tal como se comprometiera el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en la Asamblea de Madrid (1775-300 = 1.475 unidades, de ellas alrededor de 475 para realojos del Pº de la Dirección, 150 para el cooperativismo vecinal y las 850 restantes para destinar el 60 % a alquiler y el 40 % a la compraventa).

<sup>3</sup> La ficha del APR 06.02 asigna una edificabilidad de 197.280 m<sup>2</sup> al PERI del Pº de la Dirección, de ella resultan 1.973 viviendas tipo de 100 m<sup>2</sup> construidos.

- ✓ Los **realojos derivados de las expropiaciones** han de hacerse **in situ**, en el propio ámbito de ordenación o en el límite (como los del Pº de la Dirección).
- ✓ La **solidaridad familiar** y las **redes de apoyo** cuando se trate de **personas mayores y personas dependientes**, favoreciendo que hijos o familiares puedan residir en las cercanías.

## 2. PROGRAMA DE ESPONJAMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LAS ÁREAS DE INFRAVIVIENDA Y BOLSAS DE DETERIORO URBANO.

### 2. A. Área de Rehabilitación Integrada del barrio de Tetuán, I fase

El ARI de Tetuán, que incluye los barrios de Bellas Vistas y Cuatro Caminos, tiene una superficie de 35 ha y 10.962 viviendas. Se prevé la rehabilitación en una primera fase (años 2002-2005) de 2.000 viviendas y la urbanización y ejecución de infraestructuras en algunas de las calles del área.

Entre los objetivos del ARI se encuentran: “**LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS** para mejorar la calidad de vida de sus habitantes, la intervención en los viales para **la reurbanización con nuevos diseños y renovación de las instalaciones urbanas**, la **mejora de sus calles** con la **supresión de barreras urbanas y la prioridad del peatón**, la **INTEGRACIÓN SOCIAL DEL EMIGRANTE**, **LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA**, la ejecución de programas de desarrollo integral que abarca la formación lingüística, el asesoramiento laboral, sanitario, educativo y social, así como la sensibilización sociocultural y el establecimiento de unas bases para la interculturalidad de Tetuán al trabajar codo con codo con los servicios sociales correspondientes” (la descripción de objetivos la tomamos de la *Memoria de gestión 2002* de la Empresa Municipal de la Vivienda y los subrayados son nuestros).

Número de viviendas del ARI de Tetuán

Anualidades	2002	2003	2004	2005	Total
Viviendas	20	660	940	380	2.000

Fuente: Convenio Comunidad-Ayuntamiento de Madrid de 8 de noviembre de 2002

- **Incorporación de la Asociación de Vecinos Cuatro Caminos-Tetuán a la comisión técnica del ARI de Tetuán.**

### 2.B. Delimitación de bolsas de deterioro urbano

- **Estudio diagnóstico** de las zonas con casas bajas con deficientes condiciones de habitabilidad y de la infravivienda existente en el distrito **al objeto de delimitar bolsas de deterioro urbano**, o figura equivalente, que permita la intervención pública directa (actuación por expropiación o ejecución forzosa). Al respecto: calles Esperanza Sánchez Carrascosa, Santiago Cordero, Alfalfa, Guindos, Baracaldo... todas ellas con infravivienda.

### 2.C. Edificación deficiente y estado ruinoso de las edificaciones

- **Expropiación, por incumplimiento de la función social de la propiedad** (materializado en el **incumplimiento del deber de conservar o**, en el caso del ámbito del ARP de Tetuán, **rehabilitar**)<sup>4</sup> de

<sup>4</sup> A título ilustrativo indicamos algunas de las intervenciones municipales sobre fincas ruinosas en el distrito de Tetuán y sus vicisitudes administrativas, toda vez que la expropiación de fincas ruinosas de propiedad vertical por incumplimiento del deber de conservar (con el correspondiente y preceptivo realojamiento de sus moradores), aparte de contribuir a la eliminación de la infravivienda, sería otro medio de obtener suelo para vivienda protegida y para equipamientos en el distrito.

Expediente de expropiación por incumplimiento del deber de conservar:

**Genciana, 39** (Tetuán). Ejecutado el realojo de los inquilinos. Instada la incoación de expediente expropiatorio.

Opciones de compra por la EMV:

los edificios de propiedad vertical con expediente de edificación deficiente, de ruina en tramitación, o en estado ruinoso que hayan incumplido reiteradamente las órdenes municipales de reparación y conservación o se encuentren fuera de ordenación; y ejercicio del deber de rehabilitación en los edificios en mal estado del ámbito

**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).

## 2.D. Erradicación de la infravivienda

Estudio sobre la infravivienda existente en Tetuán (a partir del censo de vivienda de 2001):

- La que podría adscribirse a bolsas de deterioro urbano (bolsas a diagnosticar y delimitar por el Ayuntamiento).
- La existente en el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada (contemplada en los objetivos del ARI de Tetuán).
- Las viviendas con expediente de edificación deficiente o expediente de ruina en tramitación, también las ruinas denegadas cuyas obras de reparación o rehabilitación no se hayan efectuado.

Realojos de infravivienda

- Los derivados del Área de Rehabilitación Integrada (véase experiencia de Lavapiés: adquisición de edificios por la EMV o la Dirección General de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, adquisición de fincas ruinosas, actuaciones sobre edificios de propiedad horizontal, realojamientos provisionales, etc.)
- Los derivados de las bolsas de deterioro urbano.
- Los derivados de las fincas ruinosas o con edificación deficiente.

---

**Juan de Olías 23** (Tetuán), que está fuera de ordenación. Después de acordar la compra con la propiedad y mostrar las viviendas de realojo a los inquilinos, se hubo de desestimar dadas las pequeñas dimensiones de la parcela.

**Genciana 39** (Tetuán), donde la propiedad no aceptó ningún acuerdo. Ejecución sustitutoria: 5.814.371 pts. Ruina judicial y declarada en ruina por la C.A. de 25.02.98. Al instarse apertura de expediente expropiatorio por el Gerente de Urbanismo, los inquilinos han sido realojados por la EMV.

Convenio de ruina y realojo

**Tenerife, 9** (Tetuán).

Edificios a los que se ha denegado administrativamente la declaración de ruina

**Franco Rodríguez 84** (Comisión Asesora 2.03. 95)

**Santa Juliana 31** ( ídem anterior)

**Azucenas 66** (C.A. 15.12.95)

**Oñate 13** (ídem anterior)

**Plátanos 9** (C.A. 18.12.97)

**Cactus 46** (ídem anterior)

Edificios fuera de ordenación

**Juan de Olías 23** (Tetuán)

Ejecución sustitutoria: 4.869.000 pts. + 969.275 pts

PG97: ampliación de vía pública

Ruina económica 34,58% y Ruina técnica 16,28.

## 2.E. Programa de rehabilitación del caserío

- Programa de rehabilitación dispersa o por grupos homogéneos de vivienda derivado de la emisión de informe desfavorable en la Inspección Técnica de Edificios (ITE) y de rehabilitación, en su caso, de las colonias históricas (tras el preceptivo estudio sobre el estado de la edificación).”

## 2. CONVENIO ENTRE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE MADRID PARA LA REDACCIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL PASEO DE LA DIRECCIÓN, TETUÁN MADRID<sup>5</sup>

Varias han sido las constantes defendidas por las entidades vecinales de Tetuán y la FRAVM en relación con el PERI (PPRI para la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid) del Pº de la Dirección:

- Iniciativa pública a desarrollar por la EMV por medio de un convenio con la Comunidad de Madrid<sup>6</sup>.
- Que el 100 % del suelo residencial de las operaciones públicas se destine a vivienda de promoción pública directa/vivienda protegida.
- Que se acelere el proceso de liberación y gestión del suelo del APR 06.02 *Paseo de la Dirección* realojando a las familias afectadas (unas 290) en las viviendas de los suelos excedentes de la remodelación de Tetuán (APR 06.01 *La Ventilla*).
- Que ninguna expropiación se pague con suelo edificable alguno en el ámbito del APR 06.02.

El 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— tiene por

**O B J E T O** : La asunción por el Ayuntamiento de Madrid de la iniciativa de redacción del Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) del APR 06.02 Paseo de la Dirección, el establecimiento de la forma de ejecución de dicho planeamiento a través del sistema de expropiación y la regulación de las relaciones entre las administraciones firmantes del mismo y de su participación en el desarrollo del ámbito...

El PPRI se ajusta a la ficha de condiciones urbanísticas del Plan General, a excepción de la iniciativa de redacción de planeamiento, que pasa a ser municipal (**cláusula segunda** del convenio). Las determinaciones de la ficha del Plan General son:

---

<sup>5</sup> Las citas textuales del convenio lo son del borrador de 12 de enero de 2005.

<sup>6</sup> La ficha numérica del APR 06.02 indica que la *Iniciativa de planeamiento* será pública (IVIMA), mientras el número 3 de las *Instrucciones para la ordenación del área* señala que “la iniciativa para la redacción del PERI corresponderá al IVIMA. La iniciativa de promoción y ejecución se realizará mediante convenio a suscribir entre Ayuntamiento (Gerencia) y Comunidad de Madrid (IVIMA). En todo caso la ejecución del viario principal será por cuenta del ayuntamiento”.

Superficie del ámbito	161.330 m2 (ficha) 165.857 m2 (PPRI)
Uso característico	Residencial
Sistema de actuación	Expropiación
Área de reparto	APR 06.02
<b>Edificabilidad de usos lucrativos</b>	m2
Residencial	197.280 (equivalente a 1.973 viviendas de 100 m2 construidos, unas 2.000 según el PPRI)
Industrial	0
Terciario	0
Otros	0
Total edificabilidad uso lucrativos	197.280
<b>Superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos</b>	m2
Zonas verdes	20.500
Deportivo público	11.000
Equipamiento público	13.000
Total	44.500

En su **cláusula tercera**, el convenio advierte que “al menos el 50 % de las viviendas que resulten de la nueva ordenación estarán sometidas al régimen de protección pública” y que “en todo caso el 50 % de las viviendas de cada una de las promociones de vivienda protegida que se desarrollen en el ámbito se destinarán a jóvenes en opción de compra, en los términos del Plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 108/2004”.

Como indicábamos en nuestras propuestas en materia de vivienda relativas al Plan Especial de Inversiones y Actuaciones en Tetuán, deben quedar sometidas al régimen de protección pública el 100 % de las viviendas que resulten de la nueva ordenación: unas 2.000 unidades.

En la cuarta de las cláusulas, referidas a la **ejecución del planeamiento**:

- El Ayuntamiento asume la gestión del ámbito mediante el sistema de expropiación, así como la ejecución de las obras de urbanización.

- A través de la EMVS, asume también la ejecución de los realojos de los ocupantes legales de inmuebles, no obstante “para agilizar la gestión del ámbito y las necesarias

operaciones de realojo de residentes, el IVIMA, de acuerdo con sus disponibilidades y en función de su programación, se compromete a facilitar viviendas para el realojo en el barrio de la Ventilla...”

- El IVIMA, por esos realojos en la Ventilla, sería “adjudicataria de edificabilidad a materializar sobre las parcelas resultantes de la nueva ordenación en cuantía equivalente al valor de las viviendas aportadas, calculado con arreglo a la normativa de vivienda protegida”.

- El IVIMA participa en la ejecución y desarrollo del ámbito asumiendo el 18 % de los costes de expropiación y urbanización.

- De los costes de urbanización cuyo 18 % asume el IVIMA se excluyen lo correspondientes a la ejecución del viario principal que será por cuenta del Ayuntamiento de Madrid al configurarse como sistema general.

- En compensación por su aportación del 18 % de los costes, “el IVIMA será adjudicatario de parcelas resultantes de la nueva ordenación capaces de albergar el 18 % de los aprovechamientos lucrativos del ámbito, del que se detraerá previamente el correspondiente a los suelos con derecho de aprovechamiento que, siendo en la actualidad de titularidad municipal, no tienen que ser objeto de obtención y, en consecuencia, no generan costes de expropiación”

Si el realojo de los afectados del APR 06.02 *Pº de la Dirección* en viviendas del IVIMA del APR 06.01 *La Ventilla* nos parece enormemente acertado y siempre ha sido, además, una de nuestras propuestas para agilizar y facilitar la gestión del PPRI, la compensación al IVIMA con suelo edificable <sup>7</sup>debe garantizar que el destino de ese suelo sea vivienda de promoción pública/vivienda protegida. Ese mismo destino deben tener las parcelas, correspondientes al IVIMA, que alberguen el 18 % de los costes de urbanización y expropiación.

## 2.1. Programa de Rehabilitación Concertada

La **cláusula quinta** del convenio 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.

Se refiere expresamente el convenio al contenido, alcance y efectos establecidos en los artículos 131 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 131. 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:

---

<sup>7</sup> El pago de expropiaciones por el IVIMA con suelo edificable en los terrenos excedentes del programa de Remodelación de Tetuán fue lo que nos induce a defender que ninguna expropiación se pague con suelo edificable alguno en el ámbito del APR 06.02

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.

#### **Artículo 132. Gestión.**

Los Programas de Rehabilitación Concertada se formalizarán y regularán en la forma establecida por la legislación sobre Rehabilitación de Espacios Urbanos<sup>8</sup>.

#### **Artículo 133. Efectos 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.**

La declaración del ámbito del APR 06.02 **área de rehabilitación concertada** es otro muy destacable acierto que inaugura las áreas de rehabilitación concertada que para éste y otros ámbitos del distrito de Tetuán (el ARI de Tetuán) y del casco histórico (el ARI de Lavapiés) venimos demandando las asociaciones de vecinos en tanto que herramienta que permite, entre otras cosas, abordar la erradicación de la infravivienda.

El artículo 10 *Contenido de los Programas de Rehabilitación Concertada* de la Ley 7/2000 de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados incluye entre las determinaciones del Programa de Rehabilitación (número 6, letra c): Propuestas de reanimación de la actividad en la zona degradada, con especial referencia al mantenimiento de las funciones existentes y, en particular, el comercio y la artesanía, y la creación de otras nuevas, teniendo en cuenta la estructura socioeconómica, cultural y técnica de la zona.

Considerando ese supuesto (el de los pequeños talleres existentes) y pese a que Plan General no otorga ninguna edificabilidad industrial al ámbito, en el Plan Especial de

---

<sup>8</sup> Ley 7/2000 de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados.

Inversiones y Actuaciones de Tetuán fuimos las asociaciones de vecinos las que propusimos el estudio de viabilidad de un minipolígono industrial en Valdeacederas (ámbito del APR 06.02), cuyos resultados tiene previsto que estén en octubre de 2005 la concejalía de Economía y Participación Ciudadana.

### 3. SISTEMA DE GESTIÓN: EXPROPIACIÓN POR CONCESIONARIO

Cuando el 10 de agosto de 2005 registrábamos en el área de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras las alegaciones de la FRAVM y las asociaciones de vecinos de Tetuán (el periodo de información pública se podía producir, según creíamos, entre mediados de agosto y mediados de septiembre)<sup>9</sup>, ignorábamos que la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid acordaría el 8 de septiembre “autorizar la concesión administrativa para la gestión, desarrollo y ejecución, por el sistema de expropiación, del Plan Parcial de Reforma Interior 06.02 Paseo de la Dirección”, acuerdo ratificado por la Junta de Gobierno el 29 de septiembre de 2005, y convocar el correspondiente concurso.

Cierto que la cláusula cuarta del Convenio para la redacción del PPRI señala en su número 2 que : “El Ayuntamiento de Madrid asume al gestión del ámbito mediante el sistema de expropiación y, en consecuencia, el desarrollo del procedimiento expropiatorio en todas sus fases y la ejecución de las obras de urbanización...” y que añade esa cláusula que dicha gestión podrá ser llevada a cabo “por cualesquiera de las modalidades contenidas en el artículo 118 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid”<sup>10</sup>, pero **la atribución a concesionario de la gestión de la expropiación nos parece la menos acertada y la más arriesgada** de las modalidades por, entre otras, 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.

Las asociaciones de vecinos, en lo que a “experimentos” con la “iniciativa privada” en Tetuán se refiere, ya hemos tenido bastante con la reiteradamente fallida y sustituida

---

<sup>9</sup> Hasta este epígrafe 3, reproducimos el documento de alegaciones registrado el 10 de agosto de 2005.

<sup>10</sup> Artículo 118. *Gestión del sistema de expropiación.*

1. La resolución que determine el sistema de expropiación deberá fijar la forma de gestión de éste.
2. La Administración actuante, para desarrollar la actividad de ejecución, podrá optar entre:
  - a) La gestión directa e indiferenciada.
  - b) La gestión a través de una entidad de Derecho público de ella dependiente o a ella adscrita.
  - c) La encomienda, previa suscripción de convenio de colaboración, a otra Administración pública territorial o a una entidad de Derecho público dependiente o adscrita a ella.
  - d) La atribución a concesionario.**



promotora del sistema de compensación del PERI Ticiano-Dulcinea, en el que sigue pendiente el proyecto de urbanización y donde las condiciones de realojo rozaron el límite de lo tolerable (nada que ver con los procedimientos que, en casos similares, sigue la EMV).

d) Los agravios comparativos a que darán lugar los pactos entre determinados propietarios de suelo –las promotoras inmobiliarias que ocupan posiciones en el ámbito— y el concesionario-promotor, si es que esas mismas empresas inmobiliarias no se constituyen en entidad urbanística o participan también en la concesión; agravios comparativos entre los diferentes resultados que obtendrán las promotoras inmobiliarias y el propietario de la casa baja sometido a presión.

e) La indefensión del propietario del minúsculo solar o de la propia vivienda frente a las empresas que ya han tomado posiciones en el ámbito y frente al concesionario o concesionarios.

f) La merma de superficie de suelo residencial adscrito al patrimonio municipal y de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida y/o a programas públicos de primer acceso, toda vez que el coste de la operación más el beneficio empresarial lo pagaría el Ayuntamiento con edificabilidad residencial.

Y ésta, no conviene olvidarlo, es de las escasas operaciones urbanísticas en la almendra central madrileña que el planeamiento general dejaba a la iniciativa pública, y de las también escasas que habrían de contribuir, y no al contrario, a las políticas de cohesión social.

### **3.1. La gestión del sistema de expropiación por concesionario**

Por si cupiera alguna duda, el artículo 119 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, nos deja claro a qué se enfrentarían los afectados del Pº de la Dirección (y nos referimos y nos preocupan, claro está, los moradores, los vecinos) de gestionar la expropiación el promotor o concesionario.

#### *Artículo 119. Gestión del sistema de expropiación por concesionario.*

1. La concesión de la gestión del sistema de expropiación se otorgará mediante concurso, convocado sobre la base de pliego de condiciones que determine, con precisión y con arreglo al planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución, las características técnicas, jurídicas y económicas de la actuación a ejecutar, así como los compromisos y las obligaciones, sustantivas y temporales, a asumir por el **adjudicatario en su condición de urbanizador**. El concurso se tramitará y resolverá conforme a la legislación reguladora de la Administración actuante, con las especialidades establecidas en esta Sección.

2. En el concurso previsto en el número anterior **podrán participar, agrupados en entidad urbanística de urbanización**, constituida o en fase de constitución, **los propietarios** afectados por la actuación **que representen, como mínimo, el 50 por 100 de la total superficie** de ésta, teniendo derecho preferente a la adjudicación del concurso siempre que su oferta iguale la más ventajosa de entre las restantes ofertas presentadas.

3. Las entidades urbanísticas a que se refiere el número anterior, **tendrán la condición de entidades urbanísticas colaboradoras**. En ellas **podrán participar**, además de los propietarios, terceras

personas que contribuyan a la financiación de la urbanización o asuman la realización de las obras en calidad de contratistas.

4. El concurso podrá adjudicarse, previo acuerdo entre los correspondientes ofertantes y aceptación de la Administración actuante, conjuntamente a dos o más de ellos, incluidos los propietarios a que se refiere el número anterior, siempre que se trate de las ofertas más ventajosas de entre las presentadas.

5. La concesión se formalizará en convenio urbanístico.

6. El concesionario, que tendrá la condición de promotor, podrá incorporar a la gestión urbanística, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a cualquiera de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante y resolución favorable de ésta, de liberación del bien o de los bienes correspondientes de la expropiación. Los pactos entre promotor y propietario de suelo no alterarán las condiciones de la concesión.

Los afectados moradores se enfrentarían, o tendrían enfrente, gestionando la operación de expropiación- ejercicio del derecho de realojo en el ámbito:

- al adjudicatario del concurso: la entidad urbanística colaboradora o promotor, que podría recaer también en los propietarios del 50 % del suelo del ámbito,
- al adjudicatario puede unirse una empresa que financie las obras de urbanización y también un contratista,
- y el adjudicatario puede ser uno, dos o más, incluyendo los propietarios de suelo, la financiera y el contratista,
- en cualquier momento pueden los propietarios de suelo volver a pactar las condiciones con el adjudicatario o adjudicatarios del concurso-convenio.

A esta maraña de intereses privados y privativos debería enfrentarse cada propietario, o inquilino, de casa baja o vivienda en una operación con semejante carga de realojos y adscrita a la iniciativa pública desde el Plan General de 1985 (PERI 6.2 y PERI 6.3).

Que la atribución de la expropiación a concesionario significa clara y llanamente el pago de la operación con edificabilidad residencial en el ámbito, lo resume a la perfección el artículo 120 de la Ley 9/2001 del Suelo.

#### *Artículo 120. Ejecución de la urbanización en el sistema de expropiación.*

1. La Administración actuante o la entidad que tenga asumida la gestión del sistema por encomienda de ésta, así como, en su caso, el **concesionario promotor**, deberán ejecutar la urbanización en los plazos previstos en el planeamiento legitimador de aquella.

2. Inmediatamente después de finalizada la expropiación y sin perjuicio del deber de urbanización, **deberá ponerse a disposición del Municipio y de la Comunidad de Madrid, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita**, conforme al planeamiento urbanístico en ejecución.

3. La edificación de las parcelas resultantes conforme al planeamiento urbanístico en ejecución podrá efectuarse antes de la ultimación del conjunto de las obras de urbanización, siempre y cuando se asegure, como mínimo, la realización simultánea de las que sean necesarias para que cada parcela adquiera la condición de solar.

Por todo lo anteriormente expuesto,

## **S O L I C I T A:**

1. Retirada de la gestión del sistema de expropiación mediante concesionario [según el artículo 118.2.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la C.M.] y **gestión directa e indiferenciada del sistema de expropiación** del PPRI del APR 06.02 *Paseo de la Dirección* [de acuerdo al artículo 118.2.a) de la Ley 9/2001].
2. Que en ningún caso se pague/compense ningún coste de expropiación o coste de ejecución/urbanización con suelo edificable en el ámbito del APR 06.02.
3. Garantía de los realojos de los afectados por la EMVS / IVIMA.
4. Que el 100% de las viviendas que resulten de la nueva ordenación en los 197.280 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial se califiquen expresamente como viviendas protegidas (sometidas al régimen de protección pública).

Que el suelo que obtenga el IVIMA, tanto el que obtenga como compensación por los realojos como por el porcentaje de su aportación, se destine asimismo a vivienda protegida (sometida al régimen de protección pública).

Que se consideren, en el desarrollo del uso residencial, las propuestas que en materia de vivienda realizaron las asociaciones de vecinos en diciembre de 2003 y que se reproducen en el epígrafe 1.3 de estas alegaciones.

5. Que se considere en la toma de decisiones respecto de la ordenación, el planeamiento y la gestión, así como en relación al programa de rehabilitación concertada la imbricación que el APR 06.02 tiene con el Plan Especial de Inversiones y Actuaciones (PEIA) en el distrito de Tetuán.

6. Declaración del ámbito área de rehabilitación concertada con el contenido, alcance y efectos de los artículos 131,132 y 133 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En relación con ello, inclusión en el Plan Parcial de Reforma Interior del estudio de viabilidad que sobre el minipolígono industrial de Valdeacederas realiza la concejalía de Economía y Participación Ciudadana y que es una de las acciones del PEAI de Tetuán.

7. Que se considere la participación de representantes de las entidades vecinales de la comisión de seguimiento del PEIA de Tetuán en la Comisión de Seguimiento del Convenio del APR 06.02.

Todo lo cual someto a la consideración del Ayuntamiento Pleno, en Madrid a veintiuno de octubre de 2005.



Fdo. Francisco Caño Sánchez  
Presidente de la FRAVM