



LA REHABILITACIÓN O, EN SU CASO, REMODELACIÓN Y
RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

ÁREAS Y ZONAS DE REHABILITACIÓN,
experiencias de las asociaciones de vecinos de Madrid
en 2004

Ponencia de María Rocés
por la FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE MADRID (FRAVM)
para las jornadas estatales sobre vivienda social celebradas en
Valencia el 19, 20 y 21 de noviembre de 2004

LA REHABILITACIÓN O, EN SU CASO, REMODELACIÓN Y RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

La prioridad 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, los polígonos de promoción pública y el patrimonio inmobiliario público; rehabilitar las colonias de vivienda de protección oficial de promoción privada; erradicar el chabolismo y la infravivienda; penalizar fiscalmente la vivienda vacía para su puesta en uso y salida al mercado de arrendamiento...

1.1. LA LUCHA CONTRA LA OBSOLESCENCIA DELIBERADA EN LA CAPITAL: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES Y EDIFICACIÓN DEFICIENTE

La lucha contra la obsolescencia deliberada (estado ruinoso de las edificaciones y edificación deficiente) es otro de los capítulos en los que, aparte de pionera, ha tenido una destacada actuación la FRAVM. La ingente 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 de las áreas de rehabilitación preferente, campañas informativas y de asesoramiento sobre la Inspección Técnica de Edificios, etcétera.

Desde 1994 hasta finales de 1999 se logran 31 Convenios de Ruina y Realajo en otras tantas fincas, además de los realojos de las fincas de Palma 7 (Centro) y Genciana 39 (Tetuán) sobre las que se insta expediente expropiatorio por incumplimiento del deber de conservar. Se instan 17 expedientes expropiatorios por razón de urbanismo. La Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) adquiere 4 edificios ruinosos y propone opciones de compra sobre otros 15, se deniegan 60 declaraciones de ruina en otras tantas fincas y se instan actuaciones aisladas expropiatorias sobre 7

fincas ruinosas fuera de ordenación. Como resultado de las alegaciones al proceso de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y de las negociaciones con la Oficina Municipal del Plan se logra la calificación de equipamiento público de dos de las fincas más emblemáticas de la *Comisión de ruinas* de la AV La Corrala: Carlos Arniches 3 y 5 (futuro museo de artes y tradiciones populares), plaza Duque de Alba 2 (palacio de la duquesa de Sueca), y la declaración de zona verde de Lavapiés 19, cuyos moradores han sido realojados por la Empresa Municipal de la Vivienda.

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

El 24 de mayo de 1994, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento suscriben el *Convenio para la Rehabilitación del Patrimonio Edificado Residencial y Urbano* y el *Protocolo de cooperación entre el MOTMA, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento para la rehabilitación del centro histórico*, por los que se declaran las seis primeras áreas de rehabilitación preferente en el casco antiguo: Malasaña-Fuencarral, calle y plaza Mayor, plazas de La Paja, Los Carros, Alamillo y Cruz Verde. Pero será a partir de 1995 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 (el 12 de mayo de 1997) y la de San Cristóbal de los Ángeles (diciembre de 1999).

1. 2. NECESIDADES DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN

El estudio sectorial sobre vivienda del Plan Regional de Estrategia Territorial cifra las necesidades de rehabilitación profunda o renovación en unas 8.000 viviendas/año, esto es, 157.000 viviendas en la región en el periodo 1996-2016.

En el *Análisis y necesidades del parque de viviendas de la Comunidad de Madrid* de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, presentado al Encuentro internacional sobre rehabilitación de viviendas en los contextos históricos urbanos de abril de 1999, se aseguraba: “Unas 400.000 viviendas tienen deficiencias estructurales, funcionales o de habitabilidad, es decir, aproximadamente un 20 % [del parque residencial regional] deberían rehabilitarse; el mismo porcentaje que representan los edificios con más de 50 años de antigüedad”.

Época de construcción de la edificación en la región madrileña

Época de construcción	Madrid	Periferia	Comunidad de Madrid
Antes de 1900	5,0 %	7,5 %	6,4 %
1901 a 1940	15,9 %	8,4 %	11,6 %
1941 a 1950	10,0 %	7,3 %	8,6 %
1951 a 1960	32,0 %	12,0 %	20,8 %
1971 a 1980	11,2 %	36,4 %	25,7 %

Y añade el mencionado *Análisis*: “Unos 21.500 hogares no disponen de servicios higiénicos o los comparten, unos 24.300 sólo tienen un retrete (sin lavabo) y 51.200 disponen de lavabo y retrete, pero no de ducha o baño. En total son un 8% aproximadamente los hogares que carecen de los servicios higiénicos básicos. A su vez existen en la región unos 90.000 hogares con más de medio millón de habitantes que tienen 10 m2 o menos por persona”.

“En relación con las inversiones –prosigue– si en el contexto europeo el mercado de la rehabilitación supone más del 35 % de la actividad del sector de la construcción, en nuestro país el porcentaje oscila entre el 15% y el 17% aunque con tendencia alcista”.

Otro de los indicadores de la necesidad de continuar, profundizar y ampliar los programas de rehabilitación del patrimonio residencial lo constituye, en lo que el municipio de Madrid se refiere, el resultado de la Inspección Técnica de Edificios. Junto con ello, en el primer cuatrienio del PGOUM (abril 1997-abril 2001), 154 edificios fueron declarados en ruina inminente en la capital, y se actuó en 624 edificios por ejecución subsidiaria y en otros 146 por ejecución sustitutiva (máxima urgencia) en el mismo periodo.

1. 3. ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE E INTEGRADA (ARP y ARI)

Desde el 24 de mayo de 1994 hasta diciembre de 2003, acogiéndose a los planes de vivienda estatales, se delimitaron y declararon 23 Áreas de Rehabilitación Preferente (hoy ARI), de las cuales 18, con 30.236 viviendas, corresponden a la capital y otras 5, con 7.185 viviendas, corresponden a municipios de la región madrileña.

ARP o ARI	Nº actuaciones	Ejecutado hasta 31.12.2003	Subvención C.M.	Subvención Mº Fomento	Total subvenciones
23	37.421 viviendas	27.334 viviendas	110,410 millones €	127,788 millones €	238,198 millones €

De ellas, se pueden considerar fruto directo de la acción de las asociaciones de vecinos federadas las ARP de La Elipa (2.055 actuaciones en cuatro fases), Puente de Vallecas (493 actuaciones) Villafontana de Móstoles (1.880 actuaciones), Lavapiés (7.500 actuaciones en dos fases), San Cristóbal de los Ángeles (4.313 actuaciones), Huertas-Las Letras (700 actuaciones), Tetuán (2.000 actuaciones). Es decir, 18.941 actuaciones de rehabilitación, equivalentes a la mitad de las incluidas en las ARP, sin considerar siquiera un porcentaje de las incluidas en las áreas de rehabilitación del Casco histórico, Mayor y Fuencarral, de las que la FRAVM y las asociaciones de vecinos del centro histórico fueron las principales impulsoras.

1. 4. Zonas de rehabilitación integrada (ZRI)

Al amparo del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000 se declararon cincuenta y ocho zonas de rehabilitación integrada (ZRI) , cuyo número de viviendas, locales, subvenciones e inversión total resumimos en el cuadro adjunto.

Plan C.M. 1997-2000	Nº viviendas	Locales	Subvención Mº Fomento €	Subvención C.M. €	Total subvención €	Inversión total €	Porcentaje subv. sobre inversión
58 ZRI	18.884	307	22.838.433	17.394.780	40.233.213	94.007.624	43 %

Las ZRI correspondientes al **Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 2001-2004** son las indicadas en la tabla que sigue.

Plan C.M. 2001-2004	Nº viviendas	Subvención Mº Fomento €	Subvención C.M. €	Total subvención €	Inversión total €	Porcentaje subv. sobre inversión
49	16.378	36.083.962,99	28.600.105,42	64.684.028,44	143.604.979	45%

Del conjunto de zonas de rehabilitación, 27 ZRI, con 24.722 actuaciones de rehabilitación (viviendas), son de la capital y 85 ZRI, con 18.849 actuaciones de rehabilitación corresponden a municipios de la región madrileña.

A 31 de diciembre de 2003 el total de **ARP** (ahora ARI) y de **ZRI** declaradas desde 1994 en la Comunidad de Madrid era de 135 áreas y zonas, los municipios que las contenían 40 y el número total de actuaciones de rehabilitación en viviendas 80.992.

De las 112 ZRI, si las actuaciones de rehabilitación lo eran para 43.571 viviendas, las actuaciones ya calificadas sólo eran 14.008. De las 37.421 actuaciones protegidas correspondientes a las 23 ARP, a 31 de diciembre de 2003 las actuaciones calificadas eran 27.334.

1.5. ZONAS DE REHABILITACIÓN ADSCRITAS AL PLAN DE INVERSIONES DE PUENTE Y VILLA DE VALLECAS

COLONIAS DE PUENTE Y VILLA DE VALLECAS DECLARADAS ZRI

Fruto de los acuerdos de la FRAVM y el movimiento vecinal de Vallecas con el gobierno regional, materializados en el Plan de Actuaciones de Puente y Villa de Vallecas 2000-2005, ha sido la delimitación y declaración de las siguientes zonas de rehabilitación integrada (ZRI):

ZRI	Fecha de la Orden de la declaración (publicación BOCM)	Viviendas	Inversión total €	Subvención Mº de Fomento €	Subvención Comunidad de Madrid €
San Agustín	26.04.01 (30.05.01)	2.005	10.332.119,29	2.582.909,62	2.096.474,46
Colonia Sandi	3.10.01 (12.11.01)	3.680	33.175.868,16	7.962.208,36	6.635.173,63
Santa Eugenia	15.10.01 (6.11.01)	480	5.019.653,10	1.254.913,27	1.003.930,62
Los Álamos	15.04.02 (3.06.02)	824	3.404.997,43	581.249,36	680.999,49
Fontarrón	17.02.03 (26.03.03)	1.320	5.044.608,00	1.261.152,00	1.008.921,60
Total		8.309	56.977.245,98	13.642.432,61	11.425.499,80

La **declaración de ZRI** supone ayudas económicas de :

- Subvenciones a fondo perdido de hasta el **20%** con límite máximo de 600.000 pts/viv o 3.606 € (Decreto 11/2001 de 25 de enero).
- Subvenciones a fondo perdido de hasta el **25 %** con límite máximo de 600.000 pts/viv o 3.606 € (RD 1/2002, de 11 de enero).
- Subvenciones de hasta el **25 %** a la creación o rehabilitación del equipamiento comunitario dotacional (Decreto 11/2001).

Las ayudas se conceden previa solicitud de cada propietario y de las comunidades de propietarios.

1.6. ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN: CALIFICACIONES PROVISIONALES Y DEFINITIVAS 1996-2001

Los planes de vivienda que amparaban las áreas y zonas de rehabilitación en la Comunidad de Madrid hasta 2001 eran los que siguen:

	<u>Objetivos</u>
Plan estatal 1992-1995	8.375 actuaciones en rehabilitación
Plan estatal 1996-1999	8.110 actuaciones de rehabilitación en áreas
Plan de Vivienda de la C.M. 1997-2000	8.890 actuaciones de rehabilitación en áreas
Plan estatal 1998-2001	950 actuaciones de rehabilitación en áreas

Las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación que se produjeron entre 1996 y 2000 fueron las del cuadro.

Actuaciones protegidas en los planes de vivienda (PVS y PVCM) por régimen de protección y por tipo de calificación (*)

Calificación provisional	1996	1997	1998	1999	2000
Rehabilitación	7.026	7.526	12.743	11.934	13.266
Calificación definitiva	1996	1997	1998	1999	2000
Rehabilitación	5.043	6.926	7.663	11.012	10.285

(*) PVS: planes de vivienda y suelo 1992-1995, 1996-1999 y 1998-2001; PVCM: plan de vivienda Comunidad de Madrid 1997-2000.
Fuente: Anuario estadístico de la Comunidad de Madrid 2002

En 2001, las calificaciones provisionales y definitivas fueron, según la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid:

Actuaciones protegidas anualmente en los planes de vivienda según régimen de protección y tipo de calificación

Actuaciones	Calificación provisional 2001	Calificación definitiva 2001
Rehabilitación, total	26.379	14.491
Áreas/Zonas	8.151	8.151
Dispersa	18.228	6.340

Fuente: Servicio de Planificación y Legislación de Vivienda de la DGAV

1.7. PROPUESTA DE LA FRAVM EN MATERIA DE REHABILITACIÓN O, EN SU CASO, REMODELACIÓN Y RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL

- Inclusión, mínima, de 6.000 viviendas año en Áreas de Rehabilitación Preferente (ARP) y Zonas de Rehabilitación Integrada (ZRI) en la Comunidad de Madrid.
- Programación de la rehabilitación dispersa de, al menos, 2.000 viviendas año en la Comunidad de Madrid, otorgando carácter preferente a las actuaciones sobre edificios que hayan obtenido informe desfavorable en la Inspección Técnica de Edificios (ITE)¹.

¹ El artículo 169 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece: 1) Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

- Habilitación por la Comunidad de Madrid y el ayuntamiento correspondiente de ayudas específicas (superiores a las estipuladas para la rehabilitación dispersa) para los edificios que hayan obtenido informe desfavorable en la ITE.
- Combinación de los procesos de rehabilitación por áreas y zonas con los procesos de remodelación y renovación de edificios cuando las viviendas sobre las que se actúa no cumplan las condiciones de habitabilidad o adecuación requeridas por la normativa vigente, y combinación, asimismo, de esos procesos con la eliminación de la infravivienda (chabolismo vertical).
- Delimitación y declaración con carácter prioritario, de las Áreas de Rehabilitación Preferente o Zonas de Rehabilitación Integrada demandadas por las asociaciones de vecinos, puesto que mayoritariamente se trata de antiguos polígonos, colonias o barriadas de protección oficial, bien de promoción pública, bien de promoción privada con graves disfunciones, carencias y deterioro, así como de áreas adscritas a algún tipo de protección en el planeamiento general vigente (casco y centro histórico, cascos anexionados, colonias históricas, etcétera).
- Aplicación de las órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación (art. 170 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), particularmente en el caso de los edificios catalogados o declarados de interés histórico-artístico y en los edificios de propiedad vertical.
- Aplicación de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad (materializado en el incumplimiento del deber de conservar) en los edificios de propiedad vertical con expediente de ruina en tramitación, y en aquellos en situación de edificación deficiente o estado ruinoso que hayan incumplido reiteradamente las órdenes de reparación y conservación decretadas por el Ayuntamiento correspondiente.

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE) EN EL MUNICIPIO DE MADRID

2.1. Deber de conservación y rehabilitación

El **deber de conservación y rehabilitación**: “Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos y rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad y el uso efectivo”, lo establece el artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que también regula, en su artículo 169, la **inspección periódica de edificios** y construcciones: “Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas”, así como la ejecución subsidiaria de la referida inspección: “Los ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados. Los informes técnicos podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras”.

El artículo 170, referido a las **órdenes de ejecución de obras** de reparación o conservación y rehabilitación, señala que el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Subsidiariamente, la Administración actuante podrá declarar en situación de ejecución por sustitución el inmueble correspondiente, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, para la aplicación del régimen previsto en los artículos 162² y siguientes de la presente Ley.
- c) **Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.**

2.2. La Inspección Técnica de Edificios en el municipio de Madrid

El Ayuntamiento de Madrid establece en la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, que entró en vigor en marzo de 1999, la obligación de que los **propietarios** de inmuebles (comunidades, personas físicas o jurídicas) pasen, cada diez años, la **Inspección Técnica de Edificios (ITE)**. Obligación que también recoge, como hemos visto, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 169: *Inspección periódica de edificios y construcciones*, es decir, la inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas.

El calendario (modificado) de la Ordenanza municipal es el que sigue:

Durante el año 2000 y hasta junio de 2001 debían pasar la ITE	Edificios protegidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (niveles 1,2 y 3) que hayan cumplido 20 años.
Durante el año 2001 y hasta junio de 2002	Edificios del Centro Histórico y de los Cascos Históricos Periféricos que hayan cumplido 20 años.
En el año 2002	Edificios construidos con anterioridad a 1940 (y no incluidos en las inspecciones precedentes).

² Ejecución de la construcción o edificación mediante sustitución del propietario y, en su caso, expropiación.

En el año 2003	Edificios construidos entre 1940 y 1952 (y no incluidos en las inspecciones de edificios catalogados y del Centro y los Cascos Históricos).
En el año 2004	Edificios construidos entre 1953 y 1958 (y no incluidos en las inspecciones de edificios catalogados y del Centro y los Cascos Históricos).
En el año 2005 En el año 2006 En el año 2007 En el año 2008 En el año 2009 En el año 2010	Edificios construidos entre 1959 y 1961. Edificios construidos entre 1962 y 1965. Edificios construidos entre 1966 y 1969. Edificios construidos entre 1970 y 1974. Edificios construidos entre 1975 y 1982. Edificios construidos entre 1983 y 1990.
En el año 2011 y siguientes	Edificios que hayan cumplido 20 años el 1 de enero de cada año y edificios cuya inspección anterior ya haya cumplido una década.

La **ITE** debe ser realizada por **profesionales titulados** legalmente competentes para ello, a contratar por los propietarios de los inmuebles. El resultado de la inspección se hará constar en un **impreso** (Acta de Inspección Técnica e Informe de Inspección Técnica) que facilita la Junta Municipal de Distrito o la Gerencia Municipal de Urbanismo y que incluye : datos del edificio, datos de la propiedad, datos del técnico inspector (Acta de la Inspección), y estado general de la estructura y cimentación; estado general de fachadas interiores, exteriores y medianeras; estado general de conservación de cubiertas y azoteas; estado general de la fontanería y de la red de saneamiento (Informe de Inspección). El Acta y el Informe de Inspección deben ser **visados por el Colegio Profesional** al que pertenezca el técnico y después deben ser **presentados** por la propiedad del edificio **en cualquiera de los registros municipales** (Junta Municipal, Ayuntamiento de la Pza. de la Villa, Gerencia de Urbanismo...). El resultado de la inspección puede ser **favorable** (buen estado de conservación) o **desfavorable** (mal estado de conservación) y quedará reflejado en el Registro de Edificios creado por el Ayuntamiento. Si el resultado fuera desfavorable, los servicios municipales competentes (Gerencia de Urbanismo o Junta Municipal) girarán visita de inspección y ordenarán, en su caso, las reparaciones necesarias.

2. 3. Dimensiones de la actividad en 2003

Inspección Técnica de Edificios (ITE) 2003 en el municipio de Madrid

Distrito	Edificios	Asociaciones de vecinos federadas
Arganzuela	166	4
Barajas	348	5
Carabanchel	1.114	14
Centro	4	5
Chamartín	915	3
Chamberí	24	1
Ciudad Lineal	1.649	6
Fuencarral-El Pardo	751	8
Hortaleza	550	9
Latina	1.166	11
Moncloa-Aravaca	1.423	11
Moratalaz	535	3
Puente de Vallecas	634	14
Retiro	55	3
Salamanca	261	1
San Blas	214	7
Tetuán	1.363	4
Usera	1.351	12
Vicálvaro	107	2
Villa de Vallecas	67	4
Villaverde	362	14
21 distritos	11.446 edificios	141 asociaciones de vecinos

2. 4. Resultados de las ITE y ayudas económicas

Desde enero de 2000 hasta el 30 de abril de 2003 se habían presentado 28.847 actas de inspección al Ayuntamiento (Departamento del Control de la ITE de la Gerencia Municipal de Urbanismo), de las cuales 26.863 habían sido revisadas y terminadas. De las revisadas y terminadas, un 52 %, esto es 14.007, resultaron favorables (el edificio presenta un buen estado de conservación), un 47 %, esto es 12.541, resultaron desfavorables (el edificio presenta un mal estado de conservación), lo que significa que es preciso realizar las obras de reparación o rehabilitación necesarias, y 315 resultaron actas erróneas. De las actas desfavorables el 23 %, 6.251 actas, lo eran por la mala conservación de cubiertas y azoteas; el 37 %, 9.951 actas, lo eran por el mal estado general de las fachadas interiores, exteriores y medianerías; el 21 %, 5.851 actas, eran desfavorables debido al mal estado de la fontanería y de la red de saneamiento y el 19 %, 5.184 actas, por el mal estado general de la estructura y la cimentación.

Las ayudas económicas existentes para la realización de las citadas obras de reparación o rehabilitación son las derivadas del *Decreto 11/2001*, de 25 de enero, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes *por el que se regula la financiación cualificada a actividades protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el periodo 2001-2004*, que en lo que a rehabilitación dispersa (edificaciones aisladas) se refiere contempla ayudas de hasta el 20 % del presupuesto protegible cuando los ingresos familiares no excedan los 5,5 millones de pesetas (33.035 €). Los importes máximos por vivienda son de 300.000 pts. (1.803 €), en concepto de subvención a fondo perdido, si la rehabilitación consiste en la adecuación funcional del edificio, y de 600.000 pts. (3.606 €) por vivienda cuando la rehabilitación consiste en la adecuación estructural o integral del edificio. Si el edificio se hallara en el ámbito de una Zona de Rehabilitación Integrada (ZRI), a la subvención a fondo perdido de hasta el 20 % del presupuesto protegible podría sumarse otra subvención del hasta el 25 % procedente del plan de vivienda estatal (*Real Decreto 1/2001*, de 11 de enero, *sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005*), así como subvenciones de hasta el 25 % para la creación o rehabilitación del equipamiento comunitario dotacional (*Decreto 11/2001*, de 25 de enero).

Por su parte —como resultado de la propuesta vecinal y negociación habida con la FRAVM—, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid otorga, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda, las siguientes ayudas económicas para obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios:

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

		de 600.000 pts (3.606 €), salvo los titulares que puedan acogerse a la subvención adicional, máximo de 1.200.000 pts (7.212 €).
--	--	--

Los requisitos exigidos por el Ayuntamiento de Madrid para la concesión de las mencionadas ayudas son: a) que los promotores hayan presentado en plazo el Acta de inspección Técnica del Edificio; b) que las obras proyectadas no estén sujetas a limitaciones que impidan obtener la preceptiva licencia municipal de obras; c) que los edificios tengan una superficie útil mínima dedicada a la vivienda del 60 % de la superficie total, excluidas del cómputo la planta baja ,cuando no se destine a vivienda, y las superficies bajo rasante. Si el edificio está catalogado en los niveles 1 (grados singular e integral) y 2 (estructural), ese porcentaje puede reducirse hasta el 50 %; d) que las obras afecten a los apartados derivados de la ITE: 1) estructura y cimentación, 2) fachadas interiores, exteriores o medianerías, 3) cubiertas y azoteas, 4)fontanería y saneamiento; e) que las obras no estén iniciadas antes de la concesión provisional de las ayudas y la obtención de la licencia, salvo en los casos de orden de ejecución municipal o urgencia justificada.

La propia Inspección Técnica de Edificios cuenta en el municipio de Madrid con **subvenciones** en los siguientes casos:

Propietarios con ingresos inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional (SMI)	Subvención de hasta el 50 % del coste de la ITE
Propietarios con ingresos inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional (SMI)	Subvención de hasta el 75 % del coste de la ITE

Si transcurrido el **plazo** para efectuar la **ITE**, el propietario no la hubiese realizado, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid le ordenará ejecutarla en un periodo de 3 meses, advirtiéndole que de no hacerla se le podrán imponer multas coercitivas o bien la podrá realizar el propio Ayuntamiento por ejecución subsidiaria. Las multas coercitivas de la Ordenanza (hasta un máximo de 3) serán de 75.000 pts. (451 €), y el coste de la ejecución subsidiaria será también a cargo del propietario.

**ÁREAS Y ZONAS DE REHABILITACIÓN EN LAS QUE ESTÁN PRESENTES
LAS ASOCIACIONES DE VECINOS MADRILEÑAS EN 2004**

ÁREAS Y ZONAS DE REHABILITACIÓN EN LAS QUE ESTÁN PRESENTES LAS ASOCIACIONES DE VECINOS MADRILEÑAS EN 2004

Ámbito	ha	Población	Nº viviendas	Actuaciones rehabilitación	Inversión Fomento €	Inversión C Madrid €	Inversión Ayuntamiento €
ARI LAVAPIÉS 2º FASE	70,82	57.825	22.784	4000 (1ª fase) 3.500 (2ª fase)	2ª fase 17.500.000	15.421.245	7.700.000
ARI HUERTAS-LAS LETRAS	29,3		4.949	700	3.500.000	3.084.249	2.393.437
ARI TETUÁN, 1ª FASE	35	20.399	10.962	2.000	9.803.036	7.993.460	5.048.501
ARI SAN CRISTÓBAL	42	13.730	5.862	4.313	14.252.060	11.145.060	5.454.673
ARI LA ELIPA				Elipa Sur: 530 Elipa Norte : 200 Elipa Sur II: 825 Elipa IV fase: 500	Convenio IV fase: 3.753.350 euros		1.129.677 1.033.641 1.070.592
ZRI VELÁZQUEZ-ZOYME			1.736	1.736	3.753.350	3.002.650	
ZRI PUENTE Y VILLA VALLECAS			8.309	5.000			Obras de urbanización
ZR MEJORADA DEL CAMPO			81	81			
TOTAL			54.683 (no incluye viviendas de La Elipa)	23.385 actuaciones de rehabilitación			

Áreas y zonas aún no declaradas en 2004 y demandadas por las asociaciones de vecinos

COLONIA DEL LUCERO (LATINA)

114 viviendas en los bloques en hilera

104 viviendas de dos plantas.

10 viviendas de una planta

La colonia del Lucero fue construida por la Dirección General de Regiones Devastadas , cuyo primer proyecto (122 viviendas en hilera) data de julio de 1954; mientras los planos correspondientes a los bloques en altura se firmaron en octubre de 1954. El proyecto definitivo (173 viviendas y 18 locales comerciales) data de enero de 1955.

Colonia histórica con ordenación específica (Área de Planeamiento Específico (APE) 10.10 Colonia Lucero, el PGOUM desarrolla su ordenación pormenorizadamente como Plan Especial.

Opción primera: declaración de Área de Rehabilitación y ayudas a la **rehabilitación** privada de edificios y viviendas (adecuación de edificios y viviendas)

Opción segunda: declaración de Área de Rehabilitación y **remodelación** de la colonia mediante iniciativa pública EMV, siempre por manzanas y por unanimidad (sustitución de edificios y viviendas aumentando la edificabilidad).

CIUDAD DE LOS ÁNGELES (VILLAVERDE)

La Asociación de Vecinos Ciudad de los Ángeles-Asveyco y la FRAVM promueven ante la consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la declaración de zona de rehabilitación integrada (ZRI).

COLONIA SAN FRANCISCO-LA PRENSA (CARABANCHEL)

Colonia La Prensa, colonia histórica (APE 11.09 del PGOM de abril de 1997) cuya ordenación pormenorizada tiene nivel de Plan Especial.

La colonia La Prensa se inicia en octubre de 1910 (ley de casas baratas) y es la primera colonia de hoteles de Madrid.

3.1 LAVAPIÉS

3.1.1. El antecedente del ÁREA DE REHABILITACIÓN PREFERENTE DE LAVAPIÉS (SECTOR 1)

Superficie: 34,5 hectáreas

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

Expectativas de actuación en rehabilitación: 4.000 viviendas

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

Inversión Ministerio de Fomento	3.302 millones de pts Vivienda: 2.718 millones Infraestructuras: 584 millones
Inversión Comunidad de Madrid	1.826,2 millones de pts Vivienda: 1.359 millones Infraestructura: 467,2 millones
Inversión Ayuntamiento	1.444,8 millones de pts Vivienda: 160 millones Infraestructuras: 1.284,8 millones
Aportación de los residentes en el ARP Sector 1	2.558 millones de pts
Inversión total Convenio Fomento-C.M.-Ayuntam.	9.131 millones de pts
Inversión Ayuntamiento fuera del Convenio	8.466,6 millones de pts Equipamiento: 5.577,6 millones Programas sociales: 900 millones Fondo de Cohesión: 1.989 millones

Régimen de propiedad:

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

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

El número de actuaciones subvencionadas hasta finales de 2002 ha sido de 4.318 (3.461 en el periodo 1998-2001 y 857 en 2002). Asimismo han obtenido calificación provisional de ayudas en 2002 un total de 45 edificios y 109 adecuaciones de habitabilidad, que hay que sumar a los 205 edificios y 471 adecuaciones de habitabilidad calificados desde el inicio de la rehabilitación del sector 1. Desde el inicio de la rehabilitación, se señala en la *Memoria de la EMV 2002*, se ha ejecutado un 75,53 % de la inversión pública destinada a vivienda. El presupuesto protegible de las obras calificadas asciende a 13,24 millones de € con una subvención de 4,6 millones de €, incluida la aportación municipal a los Programas de Adecuación Arquitectónica y gastos de gestión.

Por lo que se refiere a las dotaciones, tras el Casino de la Reina (parque, Centro Comunitario...) concluyó la rehabilitación del Mercado de San Fernando y se encuentran en ejecución la sala Olimpia, el circo estable, el museo de artes y tradiciones populares, las ruinas de las Escuelas Pías de San Fernando (biblioteca y centro asociado a la UNED), la reconstrucción de la casa de baños de la glorieta de Embajadores... y sigue pendiente (modificación puntual del Plan General en mayo de 2004) el aparcamiento subterráneo y la remodelación del parque de Cabestreros.

En diciembre de 2003 concluye el Convenio para la rehabilitación del Área de Rehabilitación Preferente de Lavapiés (Sector 1)

3.1.2. ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DE LAVAPIÉS (SECTOR I, SEGUNDA FASE 2003-2006)

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

Superficie: 70,82 ha (incluye la primera fase 1997-2003 del sector I)
 N° total de habitantes: 57.825 (fases 1ª y 2ª)
 N° total de viviendas : 22.278 (de las cuales 11.878 son de la fase 1ª).
 N° total de edificios: 1.352, de ellos 1.274 residenciales (fases 1ª y 2ª)
 Número de actuaciones en la segunda fase 2003-2006: 3.500

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

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

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

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

Subvenciones y cuantías máximas

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

ERRADICACIÓN DE INFRAVIVIENDA : redacción de proyectos de reestructuración de edificios; valoración técnica, jurídica, social y económica de inmuebles con infravivienda generalizada y con propuesta de reestructuración; alternativas de gestión para los supuestos de incumplimientos de las órdenes de ejecución –que pueden ir desde la sustitución del propietario que incumple, a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad—; ayudas a propietarios para la erradicación de infravivienda con reestructuración del edificio... Las subvenciones a fondo perdido son del 50 % sobre el total de la rehabilitación y también hay indemnizaciones económicas y permutas de metros por metros en edificios de realojo. En la **fase I**, fueron 114 los edificios con infravivienda estudiados (de sus 2.691 viviendas , 1.900 son infraviviendas). Los edificios de la fase I con propuesta de reestructuración para la eliminación de la infravivienda son 39 (ocho, 6 públicos y 2 privados, acometen la reestructuración, y 31 de ellos aún están pendientes de acometerla). Las previsiones de **infravivienda en la fase II (fase I más ampliación)** son de 222 edificios (de sus 4.495 viviendas, 2.864 son infraviviendas).

3.2 HUERTAS-LAS LETRAS

ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA HUERTAS-LAS LETRAS

El 8 de noviembre de 2002 se suscribieron los convenios entre la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid para la rehabilitación preferente del barrio Huertas-Las Letras y Tetuán, otras dos áreas de rehabilitación preferente demandadas insistentemente por el movimiento vecinal.

Superficie: 29,3 ha
Primera fase: 2002-2005

Viviendas en ARI: 4.949 unidades
Viviendas que se prevé rehabilitar: 700

ARP Huertas-Las Letras. Inversiones públicas en vivienda y equipamiento comunitario primario

Anualidad	Nº de viviendas	Ministerio de Fomento €	Comunidad de Madrid €	Ayuntamiento de Madrid €	Equipamiento comunitario primario €		
					Fomento	Com. Madrid	Ayuntamiento
2002	28	146.137,49	118.038,70	68.274,98	21.000	16.800	978.925,02
2003	231	1.026.412,46	884.208,40	384.046,73	266.000	212.800	561.074,98
2004	315	1.225.862,51	1.118.843,31	349.909,25	308.000	246.400	0,00
2005	126	401.548,54	403.158,59	51.206,23	105.000	84.000	0,00
Total	700	2.800.000,00	2.524.249,00	853.437,19	700.000	560.000	1.540.000,00

Fuente: Convenio para la rehabilitación integral del Bº Huertas-Las Letras, declarado Área de Rehabilitación Preferente

ARP Huertas-Las Letras. Total inversiones públicas

Anualidad	Total Fomento €	Total Com. de Madrid €	Total Ayuntamiento €
2002	167.137,49	1324.838,70	1.047.200,00
2003	1.292.412,46	1.097.008,40	945.121,71
2004	1.533.862,51	1.365.243,31	349.909,25
2005	506.587,54	487.158,59	51.206,23
TOTAL	3.500.000,00	3.084.249,00	2.393.437,19

Fuente: Convenio para la rehabilitación integral del Bº Huertas-Las Letras, declarado Área de Rehabilitación Preferente

El coste total de la actuación asciende a 15.451.304,30 euros, de los que 6.473.618,60 euros corresponden a las aportaciones que deberán sufragar los privados.

Las aportaciones de la **Comunidad de Madrid** serán del 20 % del total de la actuación, con un **máximo de 3.606 euros** por vivienda (subvención a viviendas, total de 2.524.249 €; equipamiento comunitario primario, total de 560.000 €).

Las aportaciones del **Ministerio de Fomento**, previa suscripción del correspondiente Convenio, serán de hasta el 40 % del total de la actuación, desglosada dicha cuantía total hasta un 40 % para la rehabilitación de viviendas sin que la subvención media pueda exceder de **4.000 euros vivienda**, y hasta un 25 % para equipamiento comunitario primario.

Inversión prevista

Vivienda	Urbanización	Total
700 viv. a rehabilitar: 12.651.304 €	2.800.000 €	15.451.304 €

3.3 TETUÁN

3.3.1. ANTECEDENTES: Iniciativa Urban Tetuán 2000/2006

La Iniciativa Comunitaria Urban 2002/2006 es una iniciativa de la Comisión de las Comunidades Europeas financiada con fondos FEDER dedicada a la regeneración económica y social de las ciudades y de los barrios en crisis. Sus principales objetivos son:

- Promover la elaboración y puesta en marcha de estrategias innovadoras a favor de la regeneración económica y social sostenible de las poblaciones y ciudades pequeñas y medianas o de los barrios en dificultades de las grandes ciudades.
- Mejorar e intercambiar los conocimientos y las experiencias sobre regeneración y desarrollo urbano sostenible en la Unión Europea, mediante el desarrollo de proyectos de carácter demostrativo.

La zona denominada Urban Tetuán –propuesta del Ayuntamiento de Madrid que no prosperó— estaba delimitada al norte por las calles Castilla, Ávila y Reina Mercedes, al este por la calle Comandante Zorita, al sur por las avenidas de Raimundo Fernández Villaverde y de Reina Victoria, y al oeste por la calle Castillo Piñero. Se trata de una zona densamente poblada, con más de 20.000 habitantes distribuidos en dos barrios: Cuatro Caminos y Bellas Vistas, con un porcentaje alto de inmigración –no registrada—, una elevada tasa de desempleo de larga duración, condiciones precarias de vivienda, un bajo nivel de educación de la población y una situación urbanística medioambiental deteriorada. Ambos barrios están divididos por un eje norte-sur (la calle Bravo Murillo) que, aunque concentra toda la actividad comercial y cultural, evita la conexión entre los dos barrios.

La estrategia que se fijaba el proyecto Urban Tetuán se basaba en transformar el problema emergente de la emigración en proyecto estrella de la Junta Municipal de distrito y en construir y rehabilitar edificios para equipamientos sociales (Casa del emigrante, Centro de la mujer iberoamericana, Hogar tutelado por madres con cargas familiares no compartidas, Centro de día para jóvenes, Escuela maternal y Centro de inserción laboral). Esta estrategia se complementaba con la declaración del Área de Rehabilitación Preferente (rehabilitación de viviendas con eliminación de infravivienda y ayudas a la rehabilitación privada).

El importe total de la zona subvencionada era de 1.500 millones de pesetas (9.015.182 euros), equivalente a 500 €/habitante.

3.3.2. ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL BARRIO DE TETUÁN, I FASE

Con fecha 4 de junio de 2002 se declara el **Área de Rehabilitación Integrada del barrio de Tetuán** y, al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, del Plan de Vivienda estatal 2002-2005 (Ministerio de Fomento) y del Decreto 11/2001, de 25 de enero, modificado por Decreto 45/2002, de 14 de marzo, de la Comunidad de Madrid, el 8 de noviembre de 2002 se suscribe el Convenio de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid para la rehabilitación integral de la I fase del barrio de Tetuán, declarado Área de Rehabilitación Integrada. El 25 de noviembre de 2002 se firma, asimismo, el Acta de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad de Madrid.

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).

Superficie: 35 ha

Nº total de habitantes: 20.399

Nº total de edificios: 743, de los cuales 591 pueden ser objeto de subvención

Nº total de viviendas: 10.962

Nº de actuaciones previstas en el Convenio: 2.000

Inversión prevista

Vivienda	Urbanización	Total
2.000 viv. a rehabilitar: 32.755.159 €	7.212.145 €	39.967.304 €

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

Aportaciones económicas al ARI de Tetuán

Anualidad	2002 (euros)	2003 (euros)	2004 (euros)	2005 (euros)	Total €
Ministerio de Fomento	--	--	--	--	--
Vivienda	155.727	656.315	3.695.090	3.492.866	8.000.000 €
Equipamiento comunitario primario	54.091	685.185	793.335	270.424	1.803.036 €
Total	209.818	1.341.500	4.488.426	3.763.290	9.803.036 €
Comunidad de Madrid	--	--	--	--	--
Vivienda	103.374	390.657	3.046.530	3.010.469	6.551.031 €
E.C. primario	43.272	548.148	634.668	216.339	1.442.429 €
Total	146.646	938.806	3.681.199	3.226.808	7.993.460 €
Ayuntamiento de Madrid	--	--	--	--	--
Vivienda	86.545	486.819	443.546	64.909	1.081.821 €
E.C. primario	119.000	1.507.407	1.745.339	594.932	3.966.679 €
Total	205.546	1.994.227	2.188.886	659.842	5.048.501 €

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

3.4 SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA (ANTES ÁREA DE REHABILITACIÓN PREFERENTE) DE SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

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

San Cristóbal de los Ángeles: 5.862 viviendas

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

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

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

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

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

La apertura de la oficina vecinal de información sobre la rehabilitación de San Cristóbal en el número 5 de la calle Rocafort (sede de la Asociación de Vecinos La Unidad de San Cristóbal) se produce el 15 de octubre de 1998 , en tanto la oficina, dirigida por la Empresa Municipal de la Vivienda, de la entonces ARP de San Cristóbal de los Ángeles se abre el 13 de enero de 2000.

Informes técnicos, enero 2004

ARP (hoy ARI) de San Cristóbal de los Ángeles	Total
TOTAL BLOQUES DEL A.R.P. de San Cristóbal	166 (5.862 viv.)
Informes realizados por bloques	154 (del total de 166)
TOTAL PORTALES DEL A.R.P. de San Cristóbal	459 (5.862 viv.)
Informes realizados por portales	412 (del total de 457)

TOTAL VIVIENDAS DEL APR de San Cristóbal	5.862
Informes realizados por vivienda	5.415 (del total de 5.862)
Expediente de edificación deficiente o de estado de ruina del Departamento de Protección de la Edificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo	28 BLOQUES 65 PORTALES 1.684 viv.

Subvenciones para el realojo concedidas por la Comunidad de Madrid, enero de 2004

Bloques	Necesidades realojo (nº viviendas)	Viviendas EMV/viviendas libres	Ayudas tramitadas, en €
Bloque 810 (Paterna 41,43,45)	30	11 EMV, 2 libres	191.621
Bloque 542 (Godella 13,15,17,19,21)	54	37 EMV, 3 libres	605.570
Bloque 303 (Rocafort 44)	20	15 EMV, 1 libre	106.439
Bloque 693 (Godella 14,16,18,20,22)	60	40 EMV, 7 libres	125.068
Bloque 214 (Godella 116-126)	8	6 EMV, 0 libres	12.782
Totales	172	109 EMV, 13 libres	1.041.483 €

3.5 LA ELIPA

ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE LA ELIPA

El Convenio del ARI de La Elipa, IV fase se firma el 8 de noviembre de 2002 con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2004, está dotado con 6.010.121 de euros de los que 2.808.096 € corresponden a las aportaciones de los privados.

Expedientes ARI La Elipa, IV fase. Marzo de 2004

Viviendas	Presupuesto	Subvención	% subvención	Total disponible en Convenio	Disponible en €/pts en marzo 2004
371	3.258.192 €	1.336.680 €	41 %	3.093.743 €	1.757.063 € 292.350.704 pts

OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS (FUERA DEL CONVENIO)

LA ELIPA NORTE, 1ª FASE : Las obras, realizadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU), se han recibido el 15 de septiembre de 2003 y el gasto total ha ascendido a 1.129.677 €

LA ELIPA NORTE, 2ª FASE : El proyecto de la segunda fase se aprobó definitivamente el 1 de agosto de 2003 por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid con un presupuesto de 1.033.641 €. La fase de contratación se inició el 11 de septiembre de 2003 y la Mesa de Contratación de la GMU propuso la adjudicación a la empresa Elsan-Pacsa por la cantidad de 737.089 € (baja del 28,69 %); el inicio de las obras se prevé para finales de marzo-principios de abril de 2004.

LA ELIPA SUR: Si la inversión prevista en el ARP La Elipa Sur (530 viviendas) era de 366.000.000 pts (2,20 millones de €) y el calendario 1996-2000, la inversión total de las unidades de obra ejecutadas por la GMU asciende a 1.070.592 €.

3.6 COLONIAS DIEGO VELÁZQUEZ Y ZOYME

Mediante Orden de 8 de febrero de 1999 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se declara zona de rehabilitación integrada (ZRI) las colonias Velézquez y Zoyme, en el marco del Plan de Vivienda 1997-2000 de la Comunidad de Madrid.

Ámbito: colonia Velázquez y colonia Zoyme, en su totalidad
 Noreste: calle Carrero Juan Ramón y el campo de fútbol de Abrantes
 Sudeste: avenida Vía Lusitana.
 Suroeste: poblado de absorción de Pan Bendito.
 Noroeste: Camino Viejo de Leganés.

Nº portales: 112
 Nº viviendas: 1.736

Ayudas de la Comunidad de Madrid: Subvenciones hasta el 20 % del presupuesto protegible.
 Adecuación funcional de edificios: importe máximo por vivienda de 250.000 pts.
 Adecuación estructural de edificios: importe máximo por vivienda de 400.000 pts.

Colonias Diego Velazquez y Zoyme

VIVIENDAS	COSTE	SUBVENCIÓN Mº FOMENTO	SUBVENCIÓN C. DE MADRID
1.736	2.498.022.000 PTS	624.505.500 PTS	499.604.400 PTS

3.7 ZRI PUENTE Y VILLA DE VALLECAS

ZONAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DE PUENTE Y VILLA DE VALLECAS adscritas al plan especial de inversiones 2000-2005 y acordadas entre el movimiento vecinal y el gobierno regional

ZRI	Distrito de la capital	Declaración de ZRI	Nº viviendas	Presupuesto (plazo de ejecución)	Mº Fomento (subvención)	Comunidad de .Madrid (subvención)
Colonia San Agustín	Pte. Vallecas	26.04.2001	2.005 (98 edificios)	1.719 M pts (4 años)		
Santa Eugenia-Zazuar-Fuente Espina	Villa Vallecas	15.10.2001	480	835 M pts (3 años)		
Colonia Sandi	Pte. Vallecas	3.10.2001	3.680	5.529 M pts (5 años)		
Los Álamos	Pte. Vallecas	15.04. 2002	824			
Fontarrón	Pte. Vallecas	26.03. 2003	1.320			
Totales			8.309 viviendas		Año 2003: 354.486 € Año 2004: 1.051.772 €	Año 2003: 286.857 € Año 2004: 1.051.772 €

3.8. MEJORADA DEL CAMPO

Rehabilitación de elementos comunes en 81 viviendas en las calles M^a Jesús, Los Olivos y La Era

- Programa de la Oficina Comarcal de Rehabilitación (OCRE) de Alcalá de Henares (el Ayuntamiento de Mejorada establecerá un punto de información para evitar los desplazamientos).
- Acuerdos mayoritarios de los vecinos para acometer las obras de rehabilitación en mayo de 2004.
- Convocatoria del concurso (pliego de condiciones) de las obras de rehabilitación, en noviembre de 2004. Pendiente la adjudicación del mismo y los préstamos.
- Supervisión: OCRE de Alcalá y redactores del proyecto.

ANEXO

Zonas de Rehabilitación Integrada (ZRI)

(adscritas al Plan de Vivienda 1997-2000,
al Plan de inversiones en Puente y Villa de Vallecas
y al Plan de Vivienda 2001-2004
de la Comunidad de Madrid)