



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente (Conama 10)

ST-26. Soluciones prácticas para la rehabilitación integrada. Análisis comparativo de experiencias en España

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

Agustín Arroyo Castillo

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID



Jueves 25 de noviembre de 2010

1985-1994 . LA REHABILITACIÓN DISPERSA GESTIONADA POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

1985.- El Ayuntamiento de Madrid decide transferir las competencias en materia de rehabilitación desde la Gerencia Municipal de Urbanismo a la Empresa Municipal de la Vivienda, creada en 1981.

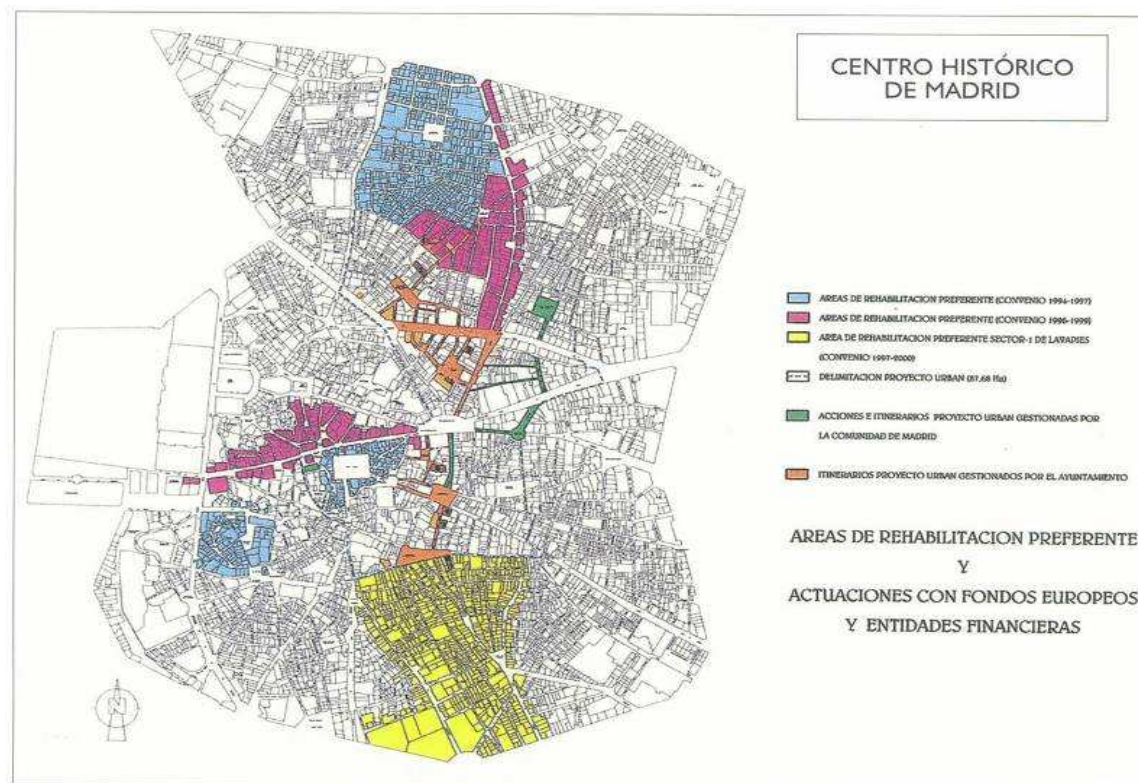


EL PROTOCOLO DE COLABORACIÓN

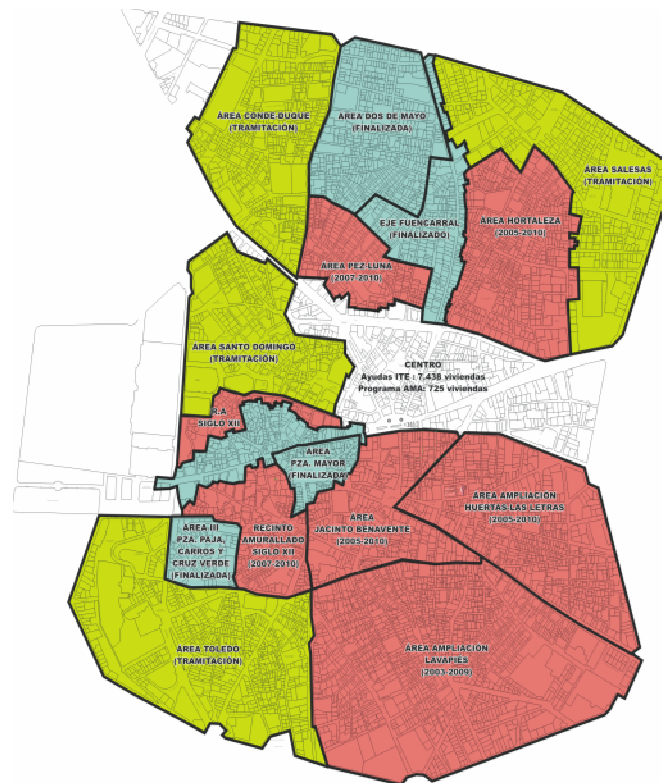
- 1992.-** Se paralizan las subvenciones para la adecuación de edificios residenciales.
- 1992- 1994.-** Se supervisan y se controlan obras iniciadas en años anteriores, pero no se tramita ningún expediente de rehabilitación.
- 1994.-** Se redacta un documento que marcaría el futuro de la rehabilitación en Madrid:

EL PROTOCOLO DE COLABORACIÓN
ENTRE MINISTERIO FOMENTO –
COMUNIDAD DE MADRID –
AYUNTAMIENTO DE MADRID.



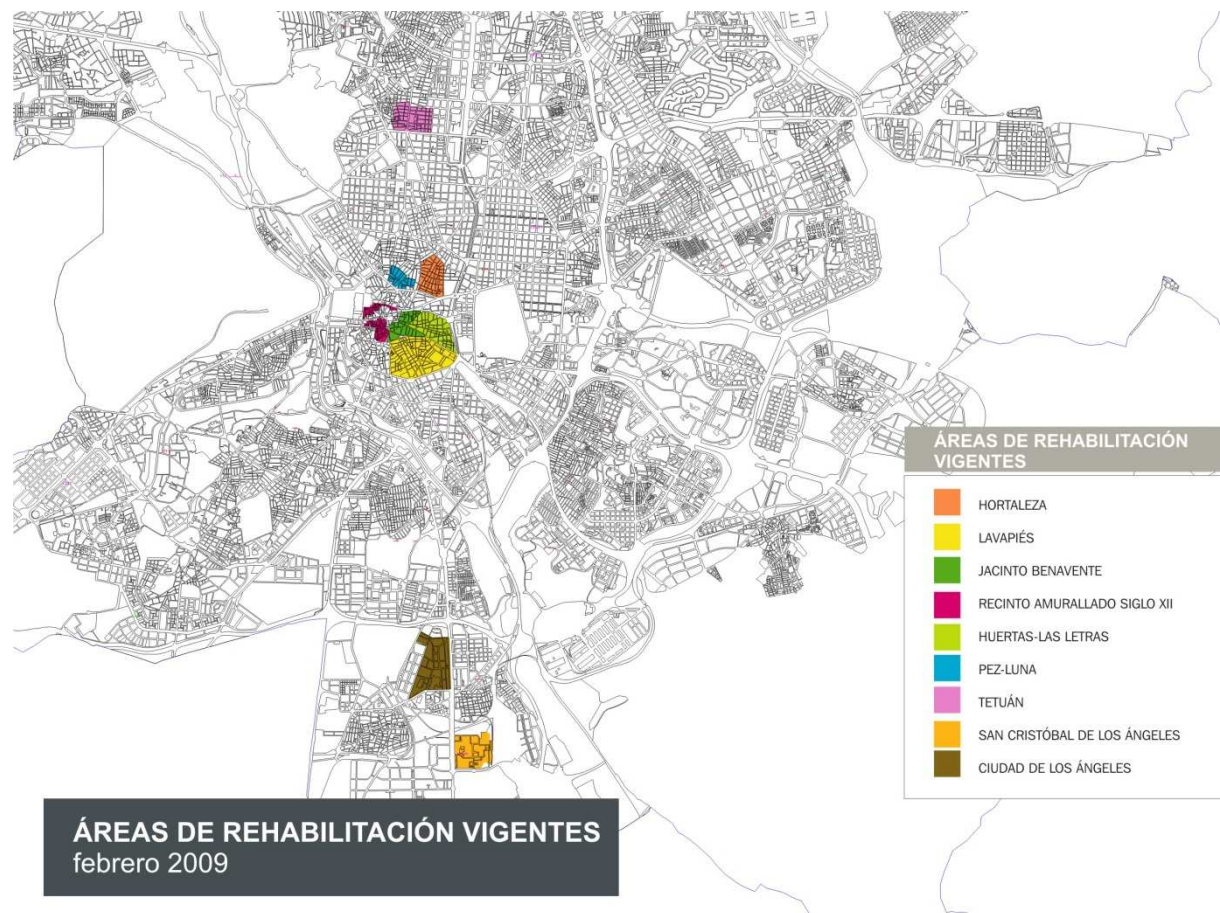


ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y OTRAS ACTUACIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MADRID EN 1997



ÁREAS DE REHABILITACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MADRID EN 2007

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular



ÁREAS DE REHABILITACIÓN VIGENTES GESTIONADAS POR LA EMVS

EN EL CENTRO HISTÓRICO

- | | | |
|-----|-------------------------------|-----------|
| 1.- | LAVAPIES. 2º FASE | 2003-2011 |
| 2.- | JACINTO BENAVENTE | 2005-2013 |
| 3.- | HORTALEZA | 2005-2013 |
| 4.- | AMPLIACIÓN HUERTAS LAS LETRAS | 2005-2013 |
| 5.- | PEZ LUNA | 2007-2013 |
| 6.- | SIGLO XII | 2007-2013 |



SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

9

EN BARRIOS PERIFÉRICOS

- | | | |
|-----|------------------------------|-----------|
| 7.- | SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES | 1999-2011 |
| 8.- | TETUÁN | 2003-2011 |
| 9.- | CIUDAD DE LOS ÁNGELES | 2007-2016 |



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular



LA INVERSIÓN PÚBLICA EN LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN ACTUALMENTE VIGENTES EN MADRID CAPITAL, CON PARTICIPACIÓN PRESUPUESTARIA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, COMUNIDAD DE MADRID Y AYUNTAMIENTO DE MADRID, Y GESTIONADAS POR LA EMVS, ES LA SIGUIENTE:

TOTAL INVERSIÓN EN ÁREAS DE REHABILITACIÓN. INTERVENCIÓN DE LAS TRES ADMINISTRACIONES (€)

	MINISTERIO VIVIENDA	COMUNIDAD DE MADRID	AYUNTAMIENTO DE MADRID	TOTAL
Vivienda	68.852.360,21	56.942.173,87	57.054.106,45	182.848.640,53
Infraestructuras	14.683.413,28	13.491.872,30	37.309.993,33	65.485.278,91
TOTAL	83.535.773,49	70.434.046,17	94.364.099,78	248.333.919,44

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

12

EL POBLADO DIRIGIDO DE SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

Los bloques de viviendas que constituyen el "Poblado Dirigido de San Cristóbal de los Ángeles" fueron promovidos en su día por la organización de Poblados Dirigidos, dependiente del Ministerio de la Vivienda, y tutelada por el Instituto Nacional de la Vivienda. Fue construido en varias fases, terminando su construcción a finales de los años 60.

Estructura de la propiedad. El ámbito estaba dividido en tres grandes fincas matrices, que corresponden con las promovidas por la Gerencia del Poblado Dirigido de San Cristóbal de los Ángeles, por RENFE y por la empresa Norah.

La Gerencia de Poblados Dirigidos.- El régimen de tenencia de las viviendas se denominó acceso diferido de la propiedad. Era un mecanismo sencillo en el que la Administración firmaba con el comprador de la vivienda un documento de compraventa, en cuyas estipulaciones se establecían las condiciones de pago de la vivienda y sus plazos correspondientes.



DATOS GENERALES EDIFICACIÓN:

Superficie de suelo.- 427.330 m²
Superficie construida Residencial.- 397.737 m².
Edificabilidad bruta.- 0,93 m²/m²
Edificabilidad bruta.- 0,75 m²/m², incluyendo Parque Dehesa Boyal (101.473 m²).
Número de viviendas.- 5.839
Densidad.- 111,69 viv. / ha.



SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular



ANTECEDENTES

Fisuras, grietas y humedades desde la primera ocupación de viviendas. Reparaciones del Instituto Nacional de la Vivienda durante los 80 y los 90, en más de 50 bloques.

No se subsanan las patologías y los daños vuelven a aparecer.

DECLARACIÓN DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN

La EMV presenta la propuesta el 25 febrero 1999.

Se declara el 31 de mayo de 1999.

La EMV desempeña la función de ENTE GESTOR.

PRESUPUESTO INICIAL

Presupuesto total de las tres Administraciones	30.951.785,31 €
Presupuesto total para viviendas	20.344.830,69 €
Subvenciones a fondo perdido para la rehabilitación	
Presupuesto total para infraestructuras y urbanización	10.606.954,62 €
Subvenciones para las obras de urbanización del barrio	
Presupuesto total de la Iniciativa Privada	33.420.480,09 €



Principal problema: Arcillas expansivas.

Otros problemas:

- Deficiente estado de las cubiertas,
- Deficiente conservación de las fachadas,
- Instalaciones inadecuadas por su obsolescencia o falta de mantenimiento.
- Falta acusada de accesibilidad.

Se apuesta por incorporar a la rehabilitación convencional actuaciones en materia de eficiencia energética y accesibilidad.



ACCIONES PREVIAS:

ESTUDIOS DE PATOLOGÍA Y GEOTECNIA.-

45 Estudios.

Rehabilitación versus Reestructuración.

ESTUDIOS DEL ESPACIO PÚBLICO (2001).-

Espacios libres públicos y equipamientos.

Estudios de tipologías edificatorias.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (2001).-

Actuación en el espacio público.

Servicios Urbanos.

Ampliación de los edificios.

Implantación de ascensores.

PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS (2002).



SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

18

LA RENOVACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA URBANIZACIÓN (2003-2007)

Aportaciones del Ministerio de Fomento, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid.

3ª Fase íntegra Ayuntamiento de Madrid.

1ª fase.- 4.544.295,99 euros.

2ª fase.- 4.785.477,22 euros.

3ª fase.- 8.020.243,34 euros.

- Pavimentaciones en calzadas y aceras.
- Red de saneamiento y drenaje.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de telecomunicaciones.
- Arbolado y jardinería y Mobiliario urbano.
- Adaptación redes a la implantación de ascensores.



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

19



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente



LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS:

Análisis comparativo de experiencias anteriores en periferia: La Elipa y Caño Roto.
Conclusiones: Reparación estructural + AISLAMIENTO TERMICO + ASCENSOR.
Catálogo de acciones:

- Consolidación y refuerzo estructural
- Portal y escaleras.
- Cubiertas.
- Fachadas.
- Instalaciones.



Primeras tentativas para instalación de ascensores: NO.
Estudio pormenorizado con diseño y valoración.
Muestras virtuales de su alcance y ejemplos.
Ahora: Todas la rehabilitaciones incluyen ascensor.

LA GESTIÓN EN LA REHABILITACIÓN INTEGRAL

Programa de accesibilidad.
Ahorro energético: aislamiento térmico de fachadas y cubiertas
Sustitución de carpinterías exteriores.
Primeras Actas de aprobación de obras de rehabilitación.
Mayorías simples. Conflictividad.

ANÁLISIS SOCIAL DE LA REHABILITACIÓN

Personas > 65 años, recursos limitados, ausencia de crédito.
Adquisición viviendas población inmigrante, con bajos recursos económicos.

A la EMVS se le empezó a reclamar un acompañamiento social durante todo el proceso de rehabilitación de los edificios.



SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

22

2000-2003.- La EMVS realiza multitud de reuniones informativas, a solicitud de los vecinos y sus representantes, técnicos y gestores.

La situación personal de insolvencia económica y de vulnerabilidad social de diferentes propietarios provoca la necesidad de atención personalizada.

Empiezan los realojos provisionales (escaleras y recalces) y las compras de viviendas.

SE APRUEBA UNA SUBVENCIÓN MUNICIPAL EXTRAORDINARIA

2004.- Ayudas a la mejora de la accesibilidad.
2007.- Decreto municipal: 24.890 € / vivienda.



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente



SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

24

CONSTITUCIÓN DE LA MESA POR LA REHABILITACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

10 de junio de 2005

No regulación normativa para la reestructuración.
Desalojos por las graves patologías en los edificios.
Desarraigo de personas mayores.
Población inmigrante.
Disposición de viviendas EMVS propias.
Subvenciones a los realojos.
Adquisición de viviendas.

Ayuntamiento de Madrid

EMVS

Área de Urbanismo.- Infraestructuras / Edificación deficiente.

Junta Municipal de Villaverde.

Comunidad de Madrid

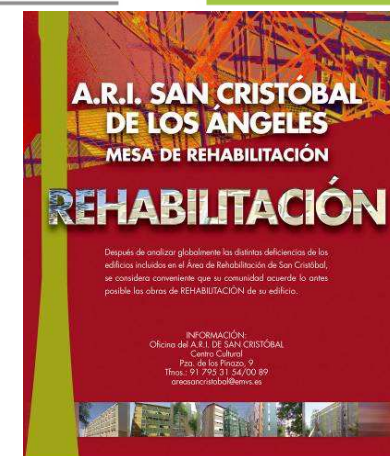
Ministerio de Fomento

FRAVM – La Unidad

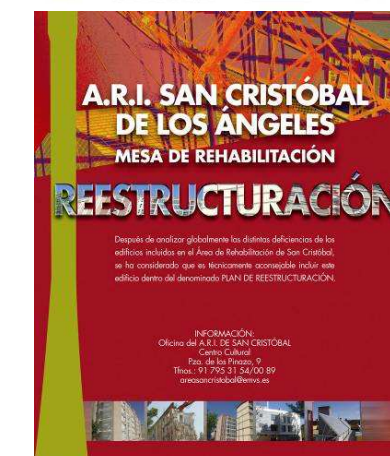
Equipos de gestión.

Nueva Campaña de divulgación.

10º Congreso Nacional del Medio Ambiente



¡REHABILITAR ES CONSTRUIR FUTURO!



LA REESTRUCTURACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Se hace necesario elaborar un listado de viviendas a reestructurar, suscrito por:

La EMVS.

La asociación de vecinos “La Unidad”.

La FRAVM.

Se desglosan en actuaciones a corto, medio y largo plazo, según situación física, disponibilidad, y problemas sociales.

REESTRUCTURACIÓN EDIFICIOS EN SAN CRISTÓBAL DE LOS ANGELES			
CALLE	PORTALES	BLOQUE	Nº VIVIENDAS
A CORTO PLAZO			
GODELLA	24-26-28-30-32	694	60
GODELLA	34-36-38-40-42	695	60
ROCAFORT	48	301	20
ROCAFORT	46	302	20
ROCAFORT	42	304	20
ROCAFORT	44	303	20
ROCAFORT	40	305	20
ROCAFORT	32	306	20
ROCAFORT	30	307	20
ROCAFORT	28	308	20
TOTAL.....			280
A MEDIO PLAZO			
BENIMAMET	25-27-29	5106	30
BENIMAMET	47-49-51	5105	30
BENIFERRI	61-63-65-67	691	48
GODELLA	239-241-243	319	32
ROCAFORT	68-70-72-74	804	8
TOTAL.....			148
A LARGO PLAZO			
BENIFERRI	45-47-49-51	689	48
BENIFERRI	53-55-57-59	690	48
GODELLA	64-66-68	728	30
GODELLA	23-25	438	20
GODELLA	43-45	439	20
TOTAL.....			166
CIERRE REESTRUCTURACIÓN			
GODELLA	51-53-55-57	453	40
GODELLA	47-49	440	20
PATERNA	24-26-28	808	30
ROCAFORT	26	309	20
ROCAFORT	24	310	20
ROCAFORT	4-6-8-10	212	48
TOTAL.....			178
TOTAL VIVIENDAS CIERRE			772

LA INVERSIÓN DEMOGRÁFICA Y EL CAMBIO POBLACIONAL

La concesión masiva de hipotecas y los bajos precios en comparación con otras zonas de Madrid provocan la llegada de población inmigrante de forma brusca, con un incremento de la población y un importante número de operaciones de compraventa. Este impacto en la estructura de la propiedad supone una transformación significativa en cuanto a las cargas o servidumbres de las viviendas precisan su rehabilitación o reestructuración.

Dicho impacto supuso nuevamente reformular el modelo de gestión en marcha, para dar respuesta eficaz a los nuevos parámetros. Las elevadas hipotecas, comenzaban a resultar un lastre notable en la puesta en marcha de los procesos de rehabilitación de los edificios, y más aún, en los de reestructuración.

REALOJOS EN EL ÁREA DE SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

Bloques afectados por reestructuración	Realojos efectuados por la EMVS	Realojos por su cuenta	Total realojos efectuados
17	375	60	435

Retornos Vivienda de procedencia	Retornos a viviendas de la EMVS	TOTAL familias retornadas	Familias realojadas Provisional-mente	Familias realojadas Definitiva-mente	Total realojados actualmente en viviendas EMVS
101	4	105	191	79	274

COMPRA DE VIVIENDAS EN EL AREA DE SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

Total viviendas compradas	Total presupuesto invertido	Precio medio por vivienda
119	4.560.879,38 euros	38.326,72 euros

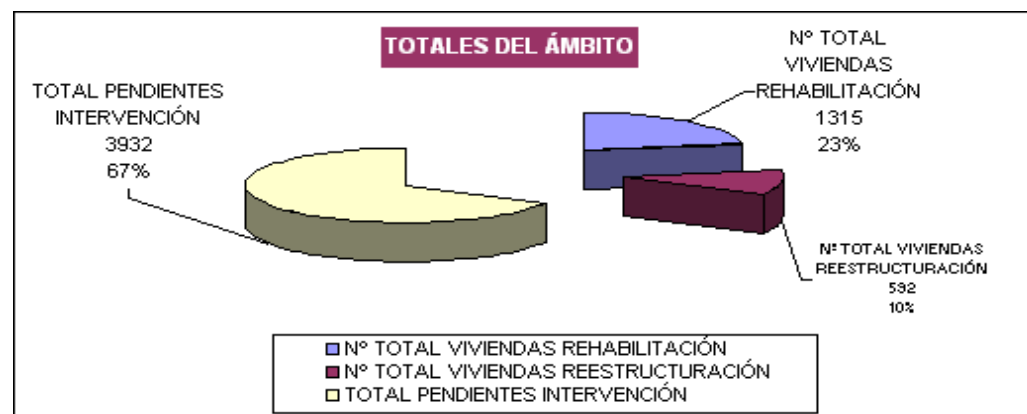
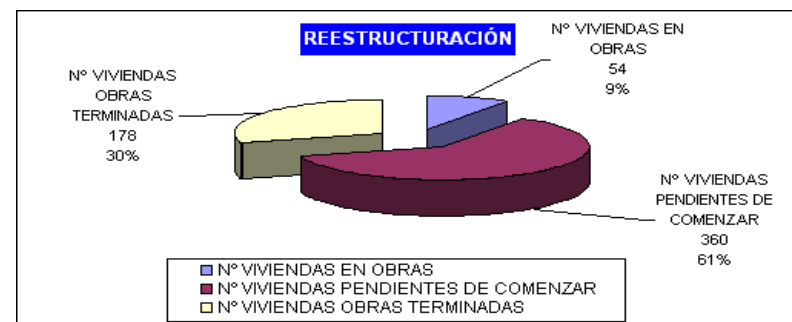
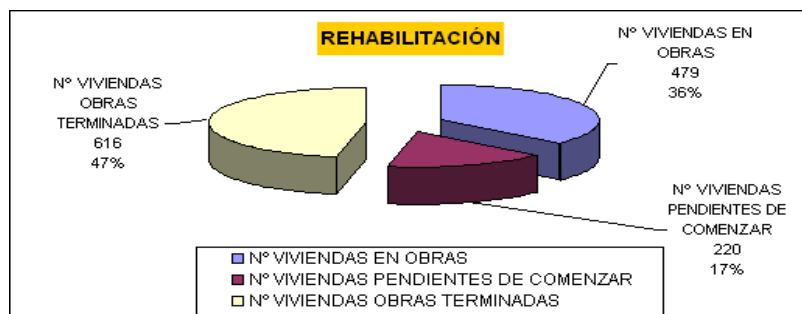
RESUMEN ACTUALIZADO DE LA GESTIÓN Y GRADO DE EJECUCIÓN

2010

A.R.I. SAN CRISTOBAL DE LOS ANGELES				
Nº de viviendas del barrio	5.839			
	Obras terminadas	Proceso de ejecución	En tramitación	Totales
Nº de viviendas de rehabilitación	546	493	266	1.305
Nº de viviendas de reestructuración	178	54	360	592
Suma	724	547	626	1.897
Porcentaje %	12,4	9,36	10,72	32,48

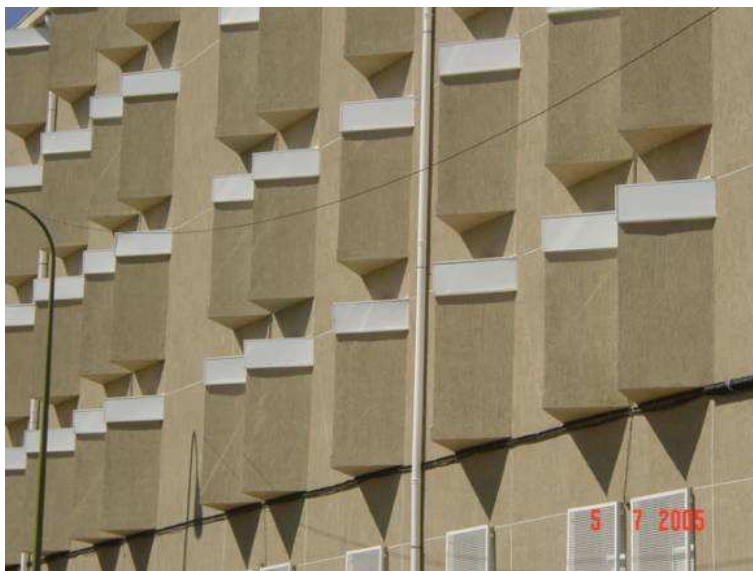
CUADRO DE INVERSIONES ACTUALIZADO

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES				
	MINISTERIO	COMUNIDAD	AYUNTAMIENTO	TOTAL
VIVIENDA	11.401.650,37	8.943.180,32	16.279.867,98	31.430.953,73
INFRAEST	2.850.412,60	2.301.876,36	5.454.665,66	10.606.954,62
TOTAL	14.252.062,97	11.245.056,68	21.734.533,64	42.037.908,35



EL PROYECTO REGEN LINK Y EL AHORRO ENERGÉTICO. 2001

Fondos estructurales de la Unión Europea. V Programa Marco I + D, en materia de Ahorro Energético en viviendas. Proyecto de Renovación Energética de un edificio -bloque 810- de 58 viviendas (28 de rehabilitación y 30 de reestructuración), con un presupuesto total de 1.034.947,97 €.



SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

30

EL BLOQUE 718. MARÍA DROC 13 Y 15. PROMOCIÓN DE NUEVA PLANTA DE LA EMVS. 2001

Edificio de 52 viviendas en sustitución de otro demolido hacía 25 años.

Concurso con propuesta ganadora realizando un volumen edificado que ocupaba exactamente la misma huella que el demolido, respetando lo establecido por el Plan Especial.

Presupuesto total.- 2.952.661,00 €.



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

ESTUDIOS E INVESTIGACIONES EN 10 AÑOS

UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID

Investigación y Acción Participativa (IAP). Año 2004-2005. Objetivos:

1. Analizar e identificar los agentes y los problemas del barrio.
2. Realizar un diagnóstico del barrio.

Plan de Desarrollo Comunitario (PDC). Año 2005-2008.

Según los investigadores de la Universidad Carlos III de Madrid es *“un proceso de transformación y mejora de las condiciones económicas, sociales y culturales de una comunidad local, potenciando un marco pedagógico y mediador que permita alcanzar objetivos comunes y desarrollar actuaciones integrales e integradoras”*.

Estudio evaluativo del realojo provisional de los vecinos del edificio 693. Año 2006.

Plan Estratégico de San Cristóbal de los Ángeles. Año 2009. Con 4 ejes básicos de trabajo: Empleo Educación Vivienda y Bienestar Social.

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

Reflexiones sobre el Plan de Desarrollo Comunitario de San Cristóbal. Año 2009

Reflexionar y examinar el trabajo realizado desde el Plan de Desarrollo Comunitario, con el fin de revisar los trabajos para desbloquear procesos y solventar dificultades. Contenido:

1. Introducción
2. El diagnóstico del barrio
3. La ubicación del PDC y su perspectiva temporal
4. La estrategia de la intervención pública y del tejido social
5. Los distintos modelos sobre el PDC y su continuidad
6. El papel del equipo de la Carlos III
7. El papel de la Administración
8. Los límites de la participación
9. El funcionamiento interno y las mesas sectoriales
10. Las grandes debilidades y fortalezas del PDC según sus participantes
11. Recomendaciones Finales

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

33

FUNDACIÓN DE ESTUDIOS CIUDADANOS – FRAVM

Proceso de reestructuración y rehabilitación de San Cristóbal de los Ángeles. Año 2007.

Análisis pormenorizado del desarrollo del Plan de Rehabilitación y Reestructuración de San Cristóbal de los Ángeles.

Dicho Plan tiene unas características que le hacen singular y un modelo “*en si mismo*”, pues se trata de una intervención privada, pero con una importante aportación de fondos públicos y en el que se simultanea la reestructuración y la rehabilitación de los edificios.

Las técnicas de investigación utilizadas fueron cuantitativas (encuestas) y cualitativas (entrevistas en profundidad y grupos de discusión).



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

34

AGENCIA PARA EL EMPLEO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Estudio sociológico del realojo provisional de los vecinos del edificio 452. Año 2007.

Estudio de las personas mayores en procesos de realojo provisional. Año 2007.

Guía de recursos y equipamientos de los barrios de realojo: La Perla (Usera) y Marconi (Villaverde). Año 2007

Estudio sociológico del realojo provisional de los vecinos del edificio 451. Año 2008.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID.

Estudio del impacto de la población extranjera en el barrio de San Cristóbal de los Ángeles: Análisis de población y vivienda. Año 2010 (en ejecución)

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE PROMOTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA (AVS).

"Premios 2008 AVS a la mejor actuación en revitalización urbana", Accésit a la EMVS por "SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES, UNA EXPERIENCIA DE REVITALIZACIÓN URBANA EN VILLAVERDE, MADRID".

10º Congreso Nacional del Medio Ambiente



SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

35



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

36



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

37



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

38



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente



SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

39



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

40



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

41



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

42



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

43



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente



SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES. Un caso singular

45



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente

CONCLUSIONES

1. Existen recursos técnicos y profesionales para ejecutar correctamente las actuaciones sobre el medio físico.
2. Existe voluntad política e inversión presupuestaria.
3. Existe apoyo y compromiso de las Asociaciones de Vecinos.
4. No existe un marco jurídico adecuado para las Comunidades de Propietarios.
5. No existe un marco fiscal claro, ni financiero.
6. El crecimiento inmobiliario ha sido un obstáculo: Compraventas e hipotecas.
7. No existe un plan de políticas de empleo ni de otros sectores de actividad, acción social, tejido comercial, u otros factores tan importantes como el de la rehabilitación vinculadas a la remodelación. No hay partidas presupuestarias para este fin en los planes de vivienda.
8. No existe un Modelo de Actuación Sistematizado.

muchas gracias