



Mapa de situación de las tres Áreas de Rehabilitación Preferente: Plazas del Dos de Mayo, Mayor y de la Paja.

# REHABILITACION DEL CASCO ANTIGUO DE MADRID

*El comienzo del proceso*

**El casco antiguo de Madrid, una de las riquezas patrimoniales más importantes de la Villa, estaba sujeto al lamentable proceso de deterioro urbanístico y arquitectónico habitual en muchas ciudades históricas. Hace diez años se inició un**

**proceso concreto de rehabilitación, apadrinado por la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de la Villa, con la colaboración del Ministerio de Obras Públicas. En este momento, dicho proceso cobra particulares fuerza y auge.**

Texto: LUIS ARMADA MARTINEZ-CAMPOS

**Arquitecto.**

**Consejero Delegado de la E.M.V.**

**E**l proceso de Rehabilitación en Madrid se inició hace más de 10 años y en sus comienzos la E.M.V. (Empresa Municipal de la Vivienda) fue pionera; pero es ahora cuando puede decirse que se abre una etapa de más interés y eficacia, pues a las tareas municipales y a las de las otras administraciones, cada una con su distinto cometido, responsabilidad y papel, se ha incorporado de modo eficaz la iniciativa privada.

Los esfuerzos de todos se aúnan en el objetivo común de la rehabilitación, iniciado en el centro de Madrid mediante un Convenio de Colaboración entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Madrid y la participación del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente. (M.O.P.T.M.A.). Estas tres entidades han firmado también el Protocolo de Cooperación para la Rehabilitación del centro histórico y de los barrios periféricos en grave proceso de deterioro urbanístico y arqui-

tónico. En estos documentos, firmados el 24 de mayo de 1994, se plasman los principios que rigen la rehabilitación, aunando, por un lado, como ya se ha dicho, esfuerzos e intereses de las administraciones, y por otro lado, objetivos ahora ya concretos y evidentes y que quedan reflejados en los siguientes puntos:

*Objetivos socio-económicos.*  
*Objetivos urbanísticos.*  
*Objetivos arquitectónicos.*

Para ello se propuso la declaración de tres Áreas de Rehabilitación Preferente, elegidas en tres zonas singulares del centro por sus características históricas, ambientales, etc. Se potencia así la Rehabilitación en Áreas concretas, abandonando las actuaciones puntuales cuya eficacia se había comprobado era mucho menor. Se cumple con ello el objetivo base para iniciar las actuaciones, que, según el Decreto 726/93 del Ministerio, deben dirigirse a las Áreas de Rehabilitación Preferente, declaradas como tal por la C.A.M. a solicitud del Ayuntamiento de Madrid.

Siguiendo el contenido de este mismo Decreto y también el de la C.A.M. 6/94, se proponen dos actuaciones principales: en los edificios de viviendas

de las Áreas, y en las Infraestructuras, entendiendo como tales la reparación de los pavimentos y los servicios que existen bajo ellos.

La Normativa Municipal redactada al efecto desarrolla el acceso a las ayudas y la distribución de las mismas: en el caso de los edificios, existen obras de primer orden, para las que se conceden cantidades del 50% del presupuesto subvencionable a fondo perdido. Son las que afectan al saneamiento, en función de otras variables (ocupación de viviendas, renta antigua o no, propietario único, ingresos de los interesados, edificio de propiedad horizontal, etc.); al resto de las obras en edificios se les conceden subvenciones desde un 10% a 50% del presupuesto correspondiente; también se preven ayudas para las obras en fachada o elementos comunes de los locales comerciales.

En cuanto a las obras de infraestructura que seguidamente se detallan, es de destacar la colaboración de las Compañías de Servicios, con las que se renovaron la totalidad de sus redes. Asimismo, el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid ha firmado un Convenio junto con la Caja de Arquitectos dando facili-



dades en la retirada del proyecto a aquellos vecinos que no tuvieran medios para afrontar los gastos colegiales y quisieran valerse de las ventajas del Convenio suscrito para ello.

#### El ente gestor

La entidad que lleva a cabo la distribución de las ayudas, adjudicación de las obras, encargo de la redacción de los proyectos y, en definitiva, todas las tareas administrativas y de gestión es la E.M.V. Su actividad es supervisada por la C.A.M., quien a su vez da cuenta al Ministerio de la marcha de las obras, gastos realizados, etc.

Se puede afirmar que, a 18 meses de la firma del Convenio y a 14 del inicio de las obras, el resultado es positivo, pues se ha realizado la puesta en marcha de los expedientes correspondientes a casi un 50% de los edificios. Esto supone la próxima actuación en 3.000 viviendas de las aproximadamente 5.000 de las tres Areas y la ejecución de más del 50% de las infraestructuras correspondientes.

Creemos que esta manera de actuar, que ha obtenido una óptima respuesta del particular, es el inicio de una colaboración deseable que favore-



ce actuaciones futuras más difíciles que requerirán una intervención fuerte en materia urbanística, según las propuestas del Plan General en espera de próxima aprobación.

La marcha conjunta de las tres Administraciones ya se ha iniciado, y, lo que es más importante, en la misma dirección y con objetivos comunes. Sólo queda continuar la labor iniciada.

**La imagen superior presenta un detalle de la calle Manuela Malasaña en su esquina con la calle San Andrés después de la actuación. Abajo, una vista de la primera de dichas calles antes de las obras.**