

Acta

Comparecen el 18 de abril de 2018 a las 17.15h en el salón de plenos de la Junta de Distrito de Tetuán ante la Asociación de Vecinos de Paseo de la Dirección: José Manuel Calvo del Olmo, Delegado del Área de Desarrollo Urbano Sostenible (DUS) del Ayto. de Madrid; Antonio Díaz Sotelo, Subdirector General de Planeamiento de DUS; Soledad Muñoz Fernández, Secretaria técnica general de DUS; Francisco López Barquero, Consejero Delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid; Montserrat Galcerán Huguet, Concejala-Presidenta del Distrito de Tetuán.

José Manuel Calvo agradece la presencia vecinal e introduce los 5 puntos a tratar en torno a un problema urbano heredado, que luego cada miembro de la mesa desarrolla:

1.) El Delegado del Área explica que la resolución de mutuo acuerdo con Dragados está cerrada desde diciembre 2017. El Delegado amplía que esta liquidación de contrato se ha realizado en un tiempo record de menos de tres meses cuando en muchos casos estos procesos se alargan años poniendo un ejemplo medio de un tiempo de 14 años para operaciones de ese calibre.

2.) La cesión del segundo bloque de realojo desde Hacienda Municipal a la EMVS ha de hacerse mediante un convenio, este convenio ha pasado ya varios trámites legales y ahora se encuentra en el último de ellos, que implica el visto bueno de la Intervención General del Estado. En cuanto se realice este trámite pasará formalmente la gestión a EMVS para hacer la cesión a cada vecino realojado. Además, el Ayuntamiento ha estudiado para todos los expropiados con derecho a vivienda en propiedad un modelo de subvención que pueda abonarse en varias anualidades. La secretaria general técnica amplía información sobre el tiempo invertido en la aclaración de las condiciones de esta subvención, apoyada en parte del texto de la Ley del Suelo; se ha hecho consulta vinculante al Ministerio de Hacienda, para asegurar que esta subvención es posible y que no generaría un impacto negativo en las economías de las familias afectadas. El consejero delegado de la EMVS amplía información comentando que las subvenciones equivalentes a la diferencia del justiprecio de expropiación y precio de vivienda EMV se podrán fragmentar hasta en 10 años para aquellos vecinos que quieran comprar; para aquellos que quieran mantenerse en alquiler se mantendrán los precios de alquiler de EMV (limitados al 20% de la renta para familias con ingresos por debajo de renta mínima, y al 30% para el resto). Se prevé una entrada de los vecinos en el segundo bloque de realojo el 30 de junio de 2018.

3.) El plan parcial, que ha estado pasando en los meses previos varios informes necesarios, se encuentra en elaboración por la SG de Planeamiento de Díaz Sotelo tras el proceso de participación ciudadana desarrollado en 2017 y que priorizaba equipamientos y zonas verdes frente a la edificación de más bloques residenciales. La idea es que pueda pasar a información pública en el mes de julio para que su tramitación a final de 2018. Este plan parcial permitirá liberar la cornisa de Paseo de la Dirección, recortando edificabilidad, liberando varias parcelas que generaban un efecto barrera y ampliando zonas verdes y dotaciones, haciendo un barrio más racional, dentro del marco del acuerdo de resolución.

4.) Se está trabajando en el proyecto de obras de urbanización de fase 0, es decir, de aquellas calles que están fuera del ámbito del plan parcial, en aquellas del entorno del Paseo de la Dirección que están en mal estado o están mal conservadas (calles Sorgo, Cantueso, Pando, etc.). Este proyecto se ejecutaría con cargo a los presupuestos 2018, licitando y adjudicando las obras este año.

5.) El escenario y objetivos dibujados antes de las próximas elecciones serían: haber aprobado en Junta de Gobierno el Plan Parcial que reordena Paseo de la Dirección y permite liberar las tres parcelas anteriormente vinculadas; haber adjudicado las viviendas y articulado el modelo de subvención para compensar los desequilibrios de valor entre vivienda expropiada y nueva; haber ejecutado ya el proyecto de reforma de zona 0.

Held the day 18th of April 2018, at 15:15 hours, in the plenary room of the District Board of Tetuán, before the Neighbourhood Association of Paseo de la Dirección, between:

José Manuel Calvo del Olmo, Area Government Delegate of Sustainable Urban Development (hereunder DUS) of Madrid city council, Antonio Díaz Sotelo, Deputy Director of DUS Planning, Soledad Muñoz Fernández, General Technical Secretary of DUS, Francisco López Barquero, Chief Executive of the Municipal Housing and Land Company of Madrid (hereunder EMVS), Montserrat Galcerán Huguet, Councillor and Chair of Tetuán District.

José Manuel Calvo appreciates the neighbours' attendance and introduces the 5 issues in the agenda about an urban inherited problem, which are later expounded by every member in the table:

1.) The Area Government Delegate explains that the amicable agreement with Dragados is closed since December 2017. He expounds on that this contract settlement has been achieved in the record time of less than three months, while in many cases this kind of processes can take up to several years, giving as an example an average time of 14 years for such important operations.

2.) The transfer of the second rehousing block from the Municipal Tax Office to the EMVS needs to be undertaken under an agreement, which has already gone through a series of legal formalities and is now passing through the last one, the approval by part of the General Intervention Board of the State Administration. When this last formality is performed, the management will be in charge of EMVS, which will proceed with the assignment to every reallocated neighbour. Besides, the City Council has considered a grant model to be liquidated in several annual instalments, for the expropriated neighbours with the right to an owned dwelling. The General Technical Secretary gives further information about the time spent in the clarification of the grant's conditions, in part supported by the Land Law. A binding consultation has been made to the Ministry of Finance, to make sure that this grant is possible and it will not generate a negative impact on the affected families' economy. The chief executive of the EMVS expands the information remarking that the grants equivalent to the difference between the expropriation appraisal and the housing prices of the municipal housing company, can be fragmented in up to 10 years for the neighbours willing to buy, and for those willing to rent, the renting prices of the municipal housing company will be maintained (20% for the families with incomes under the minimum income and 30% for the rest). The entrance of the neighbours to the second rehousing block is expected for the 30th of July 2018.

3.) The partial plan, which in the previous months has gone through several required reports, is being elaborated by the Deputy Director of DUS Planning, Antonio Díaz Sotelo, after the process of citizen participation taken place in the year 2017, prioritizing more urban equipment and green areas before the construction of more residential blocks. It is planned for it to become public in July, for its processing to take place by the end of 2018. This partial plan will allow clearing the so-called "cornice" of Paseo de la Dirección, by decreasing the building possibilities, clearing up several lots which created a barrier effect and increasing green areas and facilities, shaping a more rational neighbourhood, in line with the resolution agreement.

4.) The project of the Phase 0 urbanization works is being developed. It includes the streets outside the scope of the partial plan, those around Paseo de la Dirección which are in bad condition or poorly maintained (streets as Sorgo, Cantueso, Pando, etc.). This project will be undertaken with the financial support of the 2018 budgets, by awarding and tendering processes carried out this same year.

5.) The objectives and scene to reach before the elections are: the approval by the Governing Board of the Partial Plan for the redevelopment of Paseo de la Dirección and the clearing up of the three aforementioned plots, the assignment of housing and creation of a grant model in order to compensate the value imbalance between expropriated and new housing, the execution of the reform project for the "Zone 0".

Extractos de comentarios del público previos al encuentro.

"Yo aun no le he cogido, yo le tengo allí que me le compró mi hija, y tengo que necesitarle para cogerle... que en cuanto me acostumbre, no le suelto... le tengo yo ya, pero yo no le quiero hasta que no le necesite... sí me caigo... gracias a Dios, no".

"Yo mi casa la tengo muy mal... los cristales los tengo que uno se me viene... ya lo has visto tú... tengo una ventana que no lo puedo abrir... lo tengo que tener con tablitas puestas... y tengo una raja en el salón...".

"oyyyy, es que es una cosa malísima"

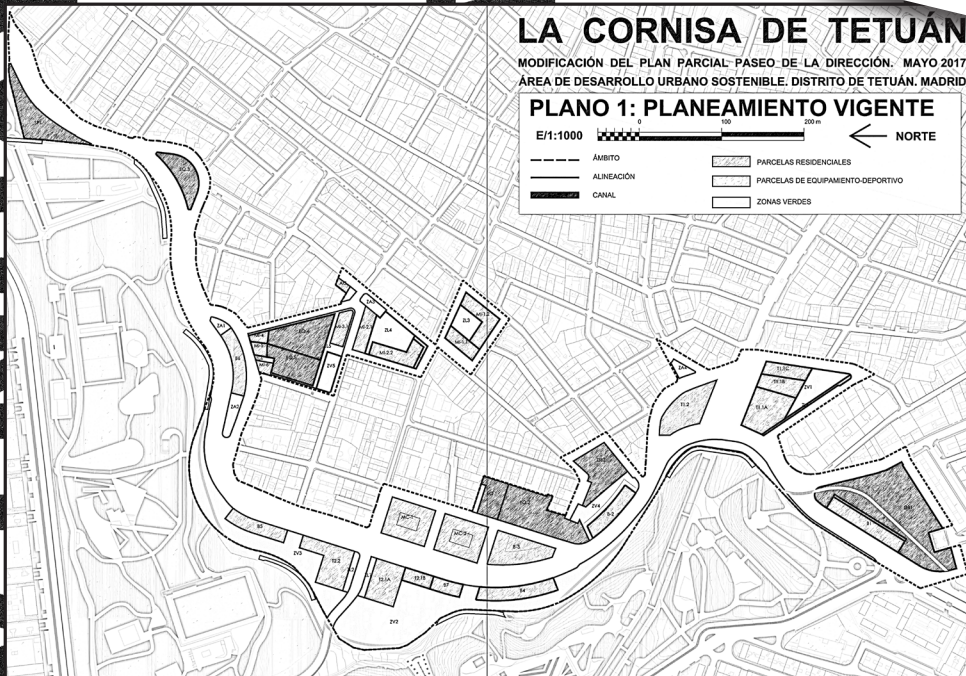
Extractos de entrevista previa con el presidente de la AAVV

"Paseo de la Dirección era un reducto de la ventilla, que dentro de los planes de regeneración de barrios de Madrid implicó un convenio de expropiación de 3000 familias que no se cerró hasta el año 2000".

"Lo más urgente, es la gente que queda por realojar (unas 30 familias pendientes de realojo y otras 15 desplazadas), y las cosas pendientes que quedan fuera del nuevo plan y que no hizo la empresa constructora, la zona alrededor de la zona de realojo: la urbanización de toda esa zona o está en un grado de degradación absoluta".

"Los afectados en estos 18 años han sido 470 fincas que suponen unas 800-900 familias; pero residentes con derecho a realojo estaban inicialmente previstas 300 familias, que finalmente quedarán unas 180 familias por defunciones o abandono. Este es el primer caso de expropiación en el que trabajo en el que el censo baja en el proceso de realojo".

Plan Vigente



"Ha habido un proyecto modificado pactado con Sotelo mediante un proceso de participación. La cornisa se la han cargado... pero no ahora, se la cargaron con el Plan General de 1985. El segundo modificado de Dragados lo empeoró y aún incrementó más esa diferencia de cotas".

"En ese momento Paseo de la Dirección era un proyecto asociado también a IVIMA, que había realizado gran parte de la operación de Ventilla. Pero IVIMA cambia de gobierno y de ejecutivos en el año 2002... se intentó incluso pasar de un convenio de expropiación a otro de cooperación que no fue posible porque los grandes propietarios de suelo eran menos del 25% siendo el resto pequeños propietarios sin capacidad de invertir... desde entonces va cambiando de manos Paseo de la Dirección hasta que en 2006 con Gallardón gana Dragados el concurso, que es una idea de que haya un concesionario que a través de un 33% de la edificabilidad lo hiciese todo. El concesionario desde el mismo momento que entró lo que hizo fue intentar quedarse con todo el sector, cosa que con el segundo modificado consiguió, y que solo con la liquidación del actual Ayuntamiento se ha podido recuperar algo. El proceso de liquidación amistosa ha durado casi dos años, y hace un año ya se había prometido por parte del Ayuntamiento una resolución inmediata para la reanudación de un plan modificado y el realojo de las familias, pero ha pasado un año y no sé que nos contarán hoy, pero la gente ha perdido la fe".

Propuesta de participación ciudadana

