

LA REHABILITACIÓN INTEGRAL EN MADRID. EJEMPLOS: ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE DE LAVAPIÉS Y CAÑOROTO

Luis Martínez López.

Enrique Ramírez Guadalix.

Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

Ayuntamiento de Madrid.

RESUMEN

La rehabilitación de los cascos históricos de las ciudades es hoy una necesidad, en el proceso de puesta al día de núcleos urbanos que vienen sufriendo, durante años, un deterioro progresivo en sus infraestructuras y en sus edificaciones. Esta situación se hace extensiva a otras áreas en las que, sin darse las condiciones de los barrios históricos, si se repiten circunstancias análogas, lo que conduce asimismo a situaciones de marginalidad y deterioro de las condiciones de habitabilidad de las mismas, de imposible solución sin una concepción integral del problema y la participación de las Administraciones Públicas.

Con este sentido de participación se inician en Madrid, en 1994, una serie de Actuaciones en las denominadas Áreas de Rehabilitación Preferente, de las que hoy ya pueden verse los primeros resultados, a nuestro juicio muy satisfactorios.

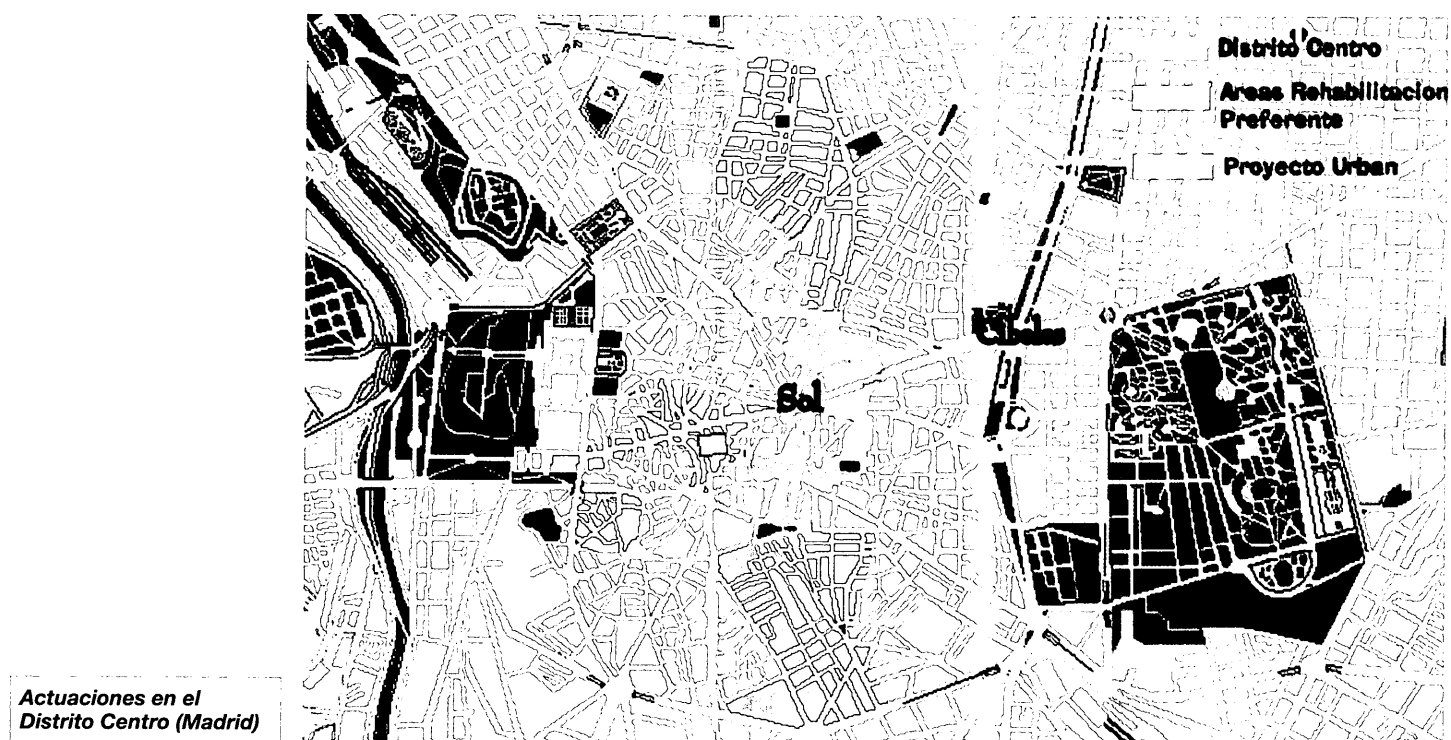
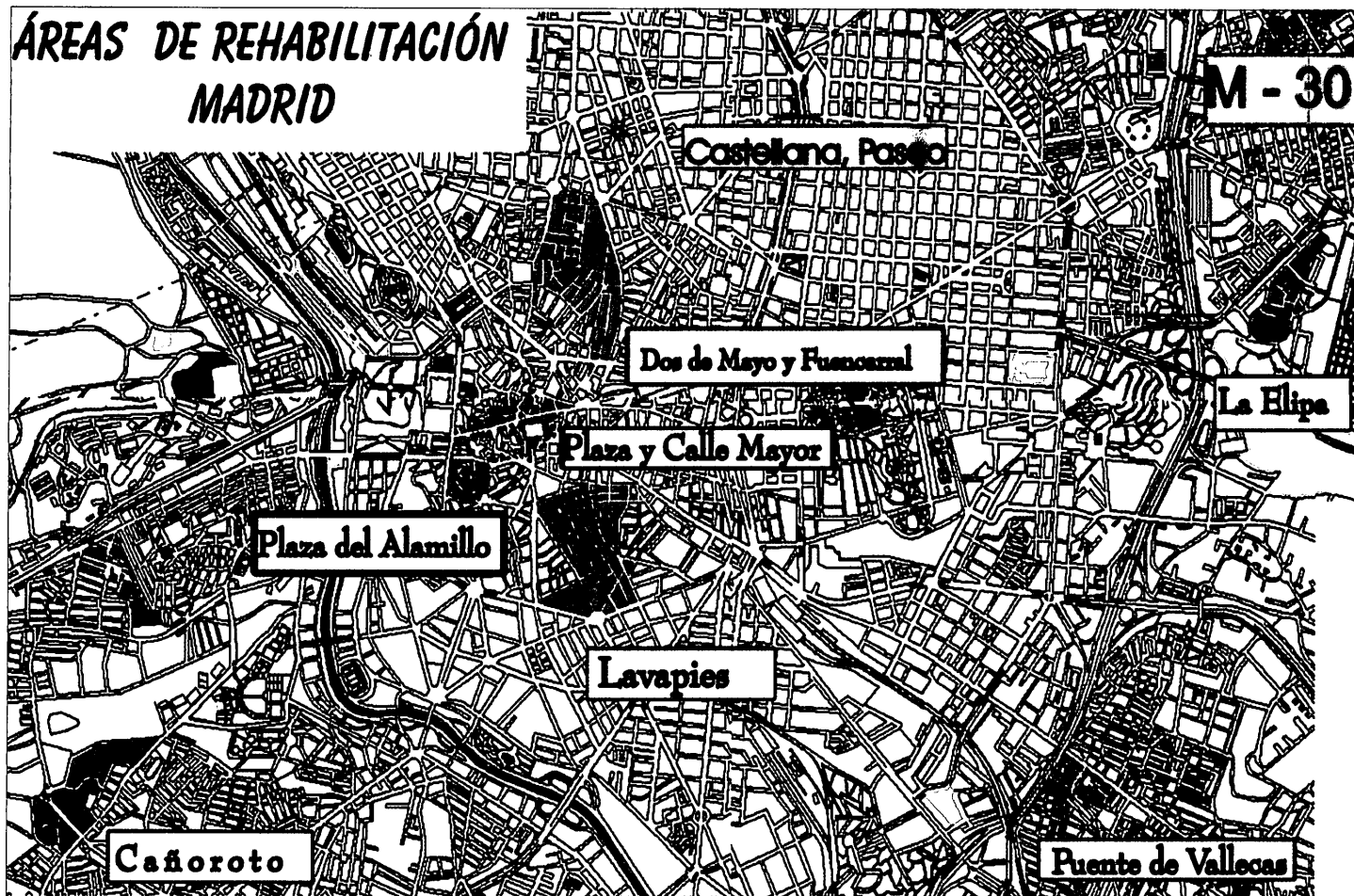
ABSTRACT

The rehabilitation of historic urban districts is an essential part of the task of regenerating buildings and infrastructures that have suffered the ravages of time. The same obligation applies to the other districts in which a similar deterioration has led to poor living conditions and segregation, a situation that can be remedied only by an integrated approach and with the participation of the public administration.

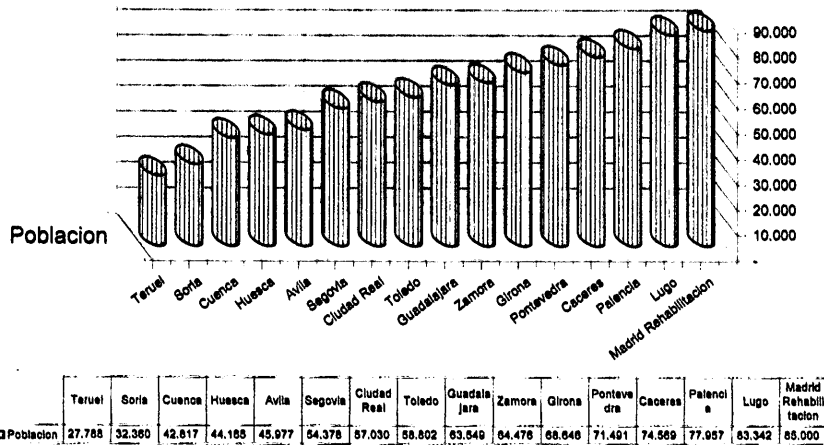
The administrative undertaking was begun in Madrid in 1994 with the programme known as Areas of Preferential Rehabilitation. The first results are now apparent, and in our opinion are highly satisfactory.

Se admiten
comentarios a este
artículo, que deberán
ser remitidos a la
Redacción de la ROP
antes del 30 de
agosto de 1998.

Recibido en ROP:
junio de 1998



Comparativo de las personas afectadas directamente por la Rehabilitación en Madrid y la población de otras capitales de provincia



Mayor-Arco del Triunfo-Plazas de la Paja, Carros, Alamillo y Cruz Verde, Área del Eje Calle Mayor, Área del Eje Calle Fuencarral, Áreas de los Poblados Dirigidos de Cañoroto y de la Elipa y por último, Áreas del Puente de Vallecas y de Lavapiés.

El conjunto de las Áreas de actuación corresponde fundamentalmente al Centro Histórico, pero sin olvidar los distritos periféricos como en el caso de Cañoroto, La Elipa y Puente de Vallecas. Estas Operaciones suponen la actuación en los viarios y espacios públicos correspondientes a los referidos ámbitos, y que afectan aproximadamente a una población de 85.000 personas, equivalente a la de Capitales de Provincia como Lugo, Palencia o Cáceres y muy superiores a otras Capitales. Ésto, unido a la fuerte inversión prevista en ellas, parte de la cual ya ha sido realizada, y que asciende a 43.000 millones de pesetas, hace que las actuaciones sean de suma trascendencia y

que afecten tanto al presente como al futuro de los barrios sobre los que se realizan.

A continuación se hace una exposición esquemática sobre las Actuaciones relativas a las Áreas de Lavapiés y Cañoroto.

INTRODUCCIÓN

Madrid comienza su nueva andadura, el proceso de Rehabilitación, con la firma el 24 de mayo de 1994 del Protocolo entre las Administraciones Municipal, Autonómica y Central. Desde dicha fecha ha sido mucho el camino recorrido, pues la primera Actuación, en principio, afectaba a un número de viviendas de 3.434 y un ámbito de 16,20 hectáreas.

Con posterioridad han sido declaradas Áreas de Rehabilitación Preferente las correspondientes a Dos de Mayo, Plaza

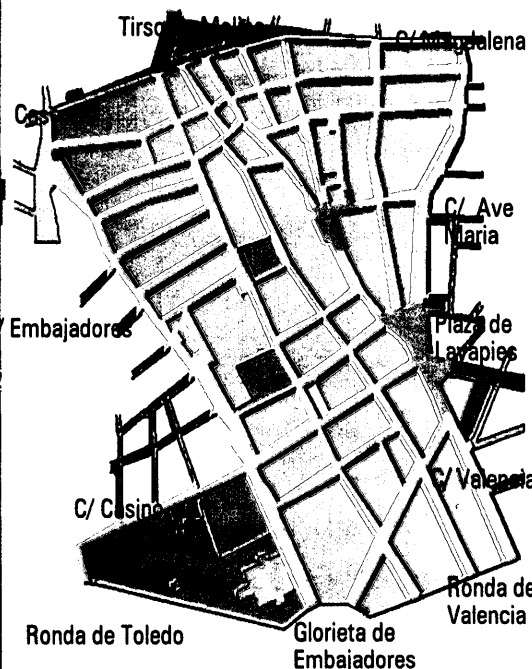
LAVAPIÉS

Con una superficie de 34,5 hectáreas, en las que se encuentran englobadas un total de 756 edificios, con 11.878 viviendas y 1.226 locales comerciales en la actualidad, con lugares y sitios tan característicos como son los Jardines del Casino de la Reina, Las Plazas de Agustín Lara, La Corrala, las ruinas de las antiguas Escuelas Pías, el Mercado de San Fernando, La Plaza de Lavapiés, el Parque de Cabestreros y la Iglesia de San Cayetano. Nace como arrabal judío exterior al primer recinto amurallado, construido a mediados del siglo XII, quedando en el interior de la cerca que en el siglo XVI I mandó construir Felipe IV.

Este tipismo da origen a la utilización, entre otros, del término "Manolos", asociado al barrio en la literatura, zarzuelas, etc. Esta denominación nace en la época de los Reyes Católicos, en la que se produjo la expulsión de los judíos, al existir una Sinagoga donde hoy se encuentra la Iglesia de San Lorenzo, lo que motivó que los judíos conversos del barrio de Lavapiés permanecieran en él, siendo frecuente que éstos llamasen a su primer hijo Manuel.

LAVAPIÉS Delimitación Datos

Superficie.....	34,5 ha
Perímetro.....	2.000 m
Long. calles.....	8.000 m
Sup. calles.....	79.861 m ²
Habitantes.....	19.706
Vehículos.....	4.179
Parcelas.....	766
Edificios.....	756
Viviendas.....	11.878
Locales c.	1.266





LURGAIN

Paisajismo Urbano Creativo

P.H. LURGAIN, S.A.
ha colaborado con su **ADOQUÍN**
en el **CASCO VIEJO®** de Madrid.
Rehabilitación de las zonas:

- Dos de Mayo
- Lavapiés

ADOQUINES - LOSAS - BORDILLOS - CELOSÍA CÉSPED - DRENAJES

**FÁBRICAS:
MADRID**

Ctra. Torres de la Alameda, Km. 2
28813 Los Hueros
Telf. 91.879.21.61
Fax. 91.879.24.04

VALLADOLID

Ctra. Burgos a Portugal, Km. 113
47260 Cabezón de Pisuerga
Telf. 983.50.02.63
Fax. 983.50.04.12

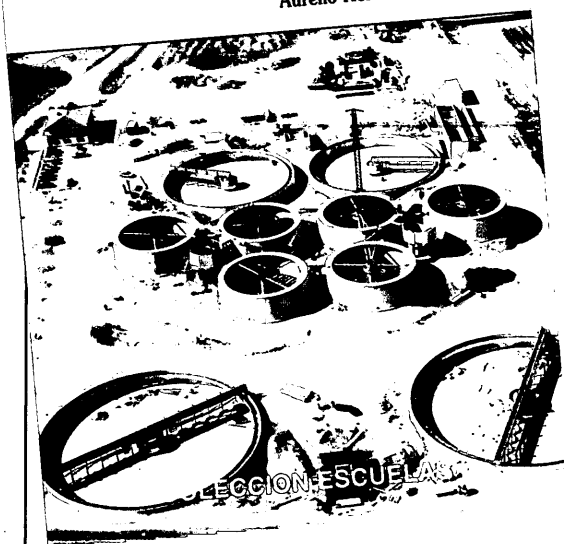
NAVARRA

Pasaje de Sargaiz s/n
31840 Huarte-Araquil
Telf. 948.46.40.30
Fax. 948.46.42.00

NOVEDAD EDITORIAL

MANUAL DE DISEÑO DE ESTACIONES DEPURADORAS DE AGUAS RESIDUALES

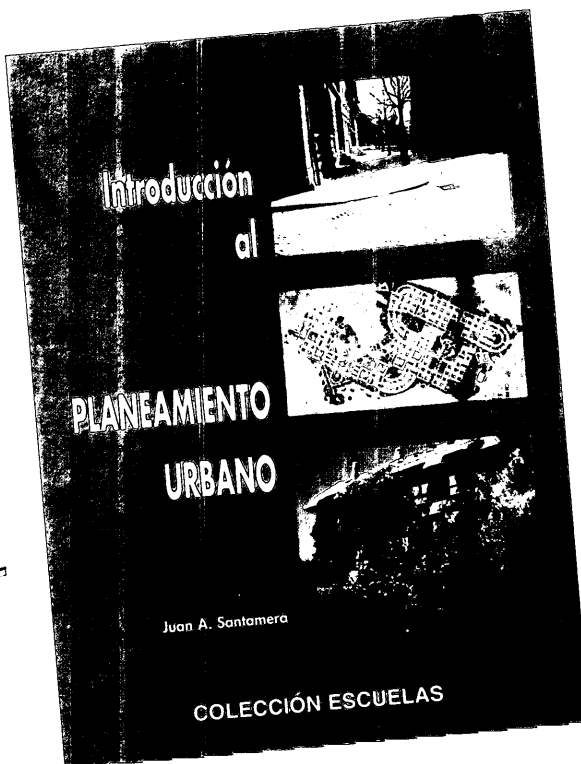
Aurelio Hernández Lehmann



Introducción al PLANEAMIENTO URBANO

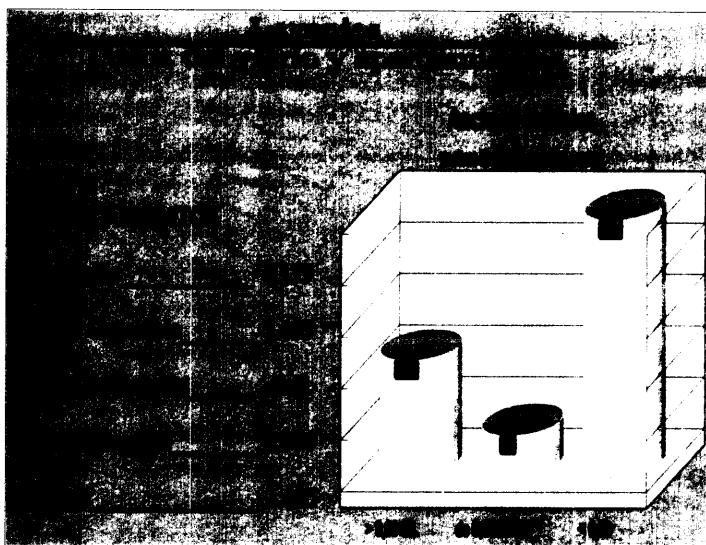
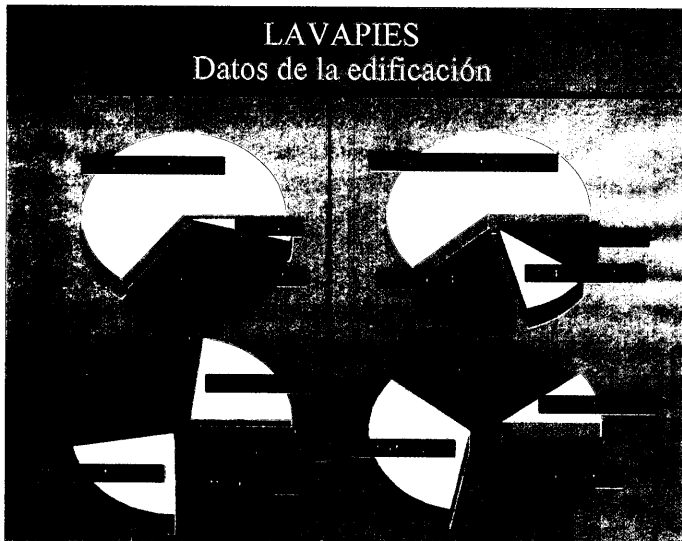
Juan A. Santamera

COLECCIÓN ESCUELAS



INFORMACIÓN:
LIBRERIA DEL
COLEGIO DE
INGENIEROS DE
CAMINOS, CANALES
Y PUERTOS.
TELÉFONO:
91.308.19.88
(EXT. 272)

LAVAPIÉS Datos de la edificación



Esta breve reseña histórica nos pone en antecedentes de cómo barrios como éste están a veces, llenos de Historia y constituyen un soporte de las costumbres más arraigadas. A pesar de ello, este barrio ha sufrido el deterioro debido al inevitable paso del tiempo y debe ser rehabilitado, utilizando los medios que la técnica actual pone a nuestra disposición y los criterios que la convivencia exige hoy, pero con absoluto respeto a esa Historia y al mantenimiento del carácter del mismo.

SITUACIÓN ACTUAL

La situación en la que se encuentra la podemos resumir en los siguientes puntos:

- ▼ Deterioro del medio urbano, con fuertes deficiencias en las infraestructuras
- ▼ Falta de espacios estanciales y zonas verdes
- ▼ Carencias estructurales con déficit de equipamientos
- ▼ Patrimonio edificado antiguo, mal conservado y con deficientes condiciones higiénicas y de habitabilidad en las viviendas
- ▼ Progresivo deterioro de la actividad económica y bajo poder adquisitivo
- ▼ Envejecimiento de la población
- ▼ Elevada marginalidad social, agravada por la presencia de inmigrantes ilegales

ACTUACIONES

Esta situación requiere que los Proyectos de las obras se realicen de forma que queden cubiertos estos déficits y que de forma simultánea sea posible realizar la ejecución de las obras y el mantenimiento de la actividad cotidiana del barrio.

Las actuaciones a que nos referimos son las actuaciones en infraestructuras que va a conllevar la renovación total de todas ellas, desde la pavimentación hasta todos y cada uno de

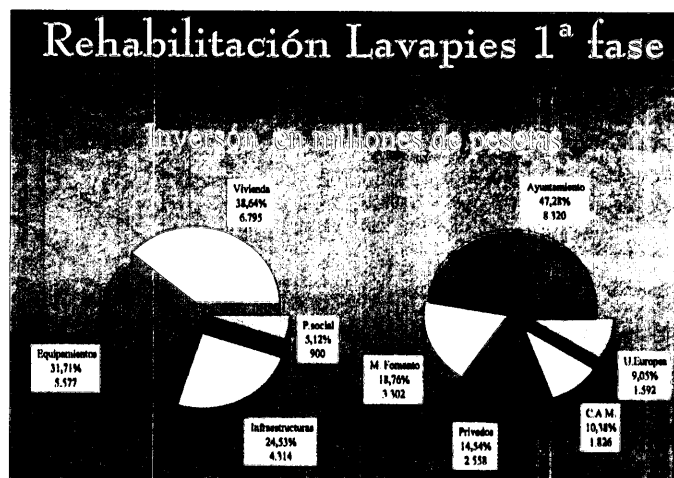
los servicios, tanto de suministro como municipales, exigiendo proyectos muy detallados y una realización cuidadosa y metódica, sin faltar al rigor técnico en ningún momento.

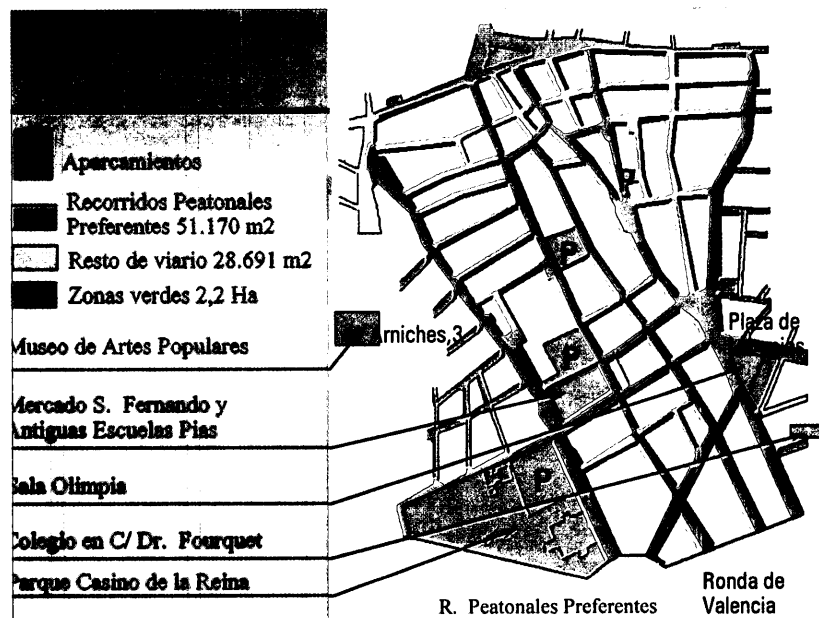
Los pilares en que se basa esta Rehabilitación son pues:

- ▼ El espacio urbano, las infraestructuras, los servicios de suministro y los servicios municipales
- ▼ Las viviendas que han de rehabilitarse tanto por fuera como fundamentalmente por dentro, o la mejora de las condiciones higiénicas, de habitabilidad, seguridad y dotacional
- ▼ Los equipamientos para dotar al barrio de focos de actividad, tanto culturales, deportivos, parques públicos, etc.
- ▼ Social, mediante programas sociales que hagan la vida más atractiva.

INFRAESTRUCTURAS

Dentro de estos pilares nos detendremos en las infraestructuras:





Los espacios verdes

La creación y mejora de espacios verdes hasta una superficie de 35.500 m² localizados en las Plazas de Agustín Lara, La Corrala, Cabestreros, Ministriles, Parque de Casino de la Reina, Plaza de Manuela Campillo, y San Carlos.

El sistema viario

- ▼ Ordenado los espacios y rescatando los propios para el peatón, potenciando los recorridos peatonales, mediante diseños y materiales que consoliden esta preferencia.

▼ Eliminando las barreras físicas, con la supresión de bordillos en aceras de menos de 2 metros de ancho y no sean línea de aparcamiento.

▼ Manteniendo la circulación local, como medio coadyuvante a la seguridad, pero evitando que los vehículos ocupen los espacios del peatón.

▼ Creación de aparcamientos subterráneos, en las Plazas de Agustín Lara, Cabestreros, Ministriles y Casino de la Reina que palién el problema añadido de supresión de plazas en superficie como consecuencia del rescate de espacios para el peatón.

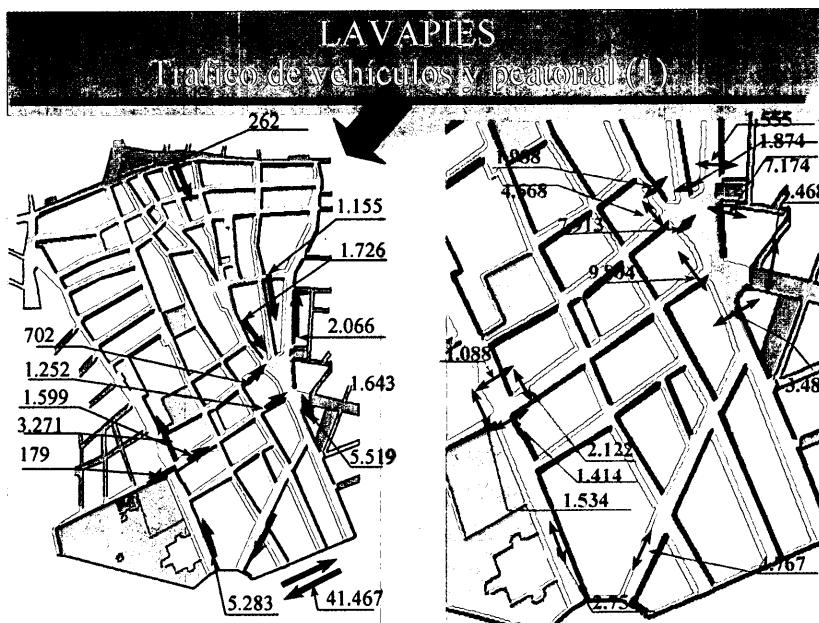
▼ Renovación o creación de las infraestructuras de recursos hídricos, renovando la red de riego tradicional, incorporando sistemas de automatización y reducción del consumo y dejando la red prevista y calculada para que se pueda utilizar con aguas recicladas.

▼ Potenciando las recogidas de aguas superficiales de escorrentía.

▼ Renovación del alumbrado público con la aplicación de criterios tanto desde el punto de vista estéticos, adecuación a los espacios que sirve y desde el punto de vista de seguridad tanto para el tráfico de vehículos como el de peatones.

▼ Renovación de los servicios de suministro de forma que satisfagan las previsiones futuras tanto desde el punto de vista del consumo como de calidad de servicio. Es de hacer mención a los importantes Convenios de colaboración que han sido firmados por el Excmo. Sr. Alcalde con las compañías, Iberdrola, S.A., Unión Fenosa, S.A., Canal de Isabel II, Telefónica de España, S.A., Gas Natural, SDG. Estando calculada la inversión de dichas empresas en Lavapiés en mil millones de pesetas.

▼ Dichas actuaciones se prevén y se diseñan de forma que no sea necesario afectar a las pavimentaciones para dar mayores o nuevos suministros.



DATOS BÁSICOS

La longitud de viales que se renuevan en su totalidad alcanza la cifra de ocho kilómetros que teniendo en cuenta la estrechez de los viales hacen y dificultan su ejecución, las superficies sobre las que se actúan ascienden hasta los 80.000 m², programándose la ejecución de las obras en cuatro fases o etapas que coinciden a efectos prácticos con los años naturales, ésto nos da una inversión media anual de mil doscientos millones de pesetas en obras solamente de infraestructuras, dicha cifra da una idea de la complejidad de la operación.

La inversión, como se observa en los gráficos, asciende a 17.597 millones a los que habría que sumar los mil millones aportados por las compañías de servi-

Sección tipo una fila de aparcamiento



cios. Estas cantidades son aportadas y de acuerdo a los convenios de colaboración firmados por las administraciones Local (Ayuntamiento de Madrid), Autonómica (Comunidad Autó-

noma de Madrid), Central (Estado Español) y Europea (Unión Europea [Fondos de Cohesión]).

ESTADO DE LAS OBRAS

Actualmente se está ejecutando las obras correspondientes a la primera fase de las previstas y de acuerdo a los programas planteados, aunque lo ejecutado corresponde a un total de la operación que solo llega al quince por ciento, sin embargo si se observan en la documentación gráfica los primeros resultados que responden al previsto:

- ▼ Diseño adaptado a las necesidades funcionales
- ▼ Supresión de barreras arquitectónicas
- ▼ Limpieza y ordenación de espacios

En la imagen de obra terminada no es posible apreciar la profundidad, complicación, coordinación, de la ejecución, que hace que ésta aparezca como fundamental a la hora de entender el propio espíritu de la REHABILITACIÓN, para ello se acompañan algunas imágenes y comentarios que pueden ayudar a comprender dicha dificultad.



Calle Ave María. Inicial y rehabilitada.



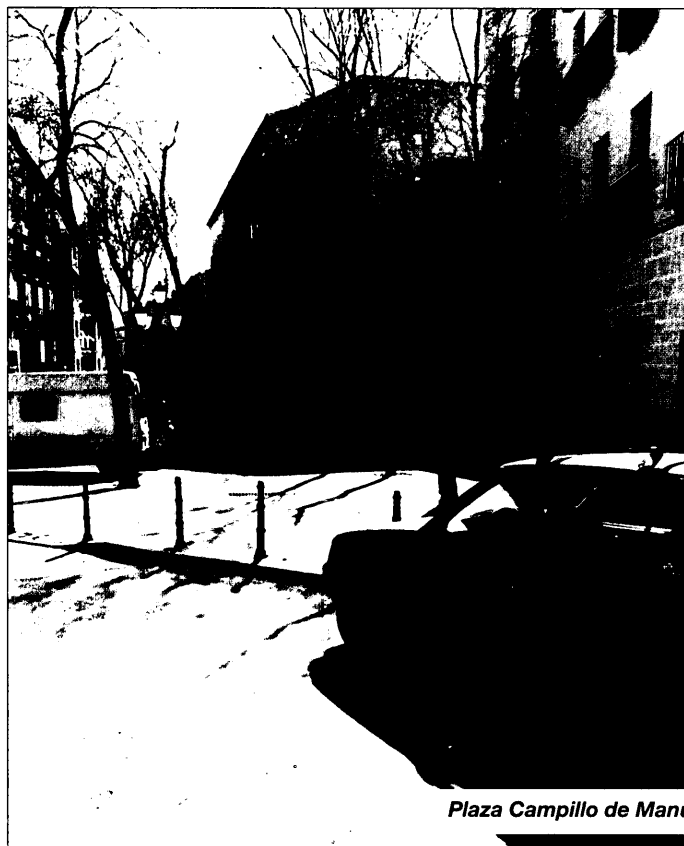


Calle Lavapiés. Inicial y rehabilitada.



Calle Lavapiés 2. Inicial y rehabilitada.

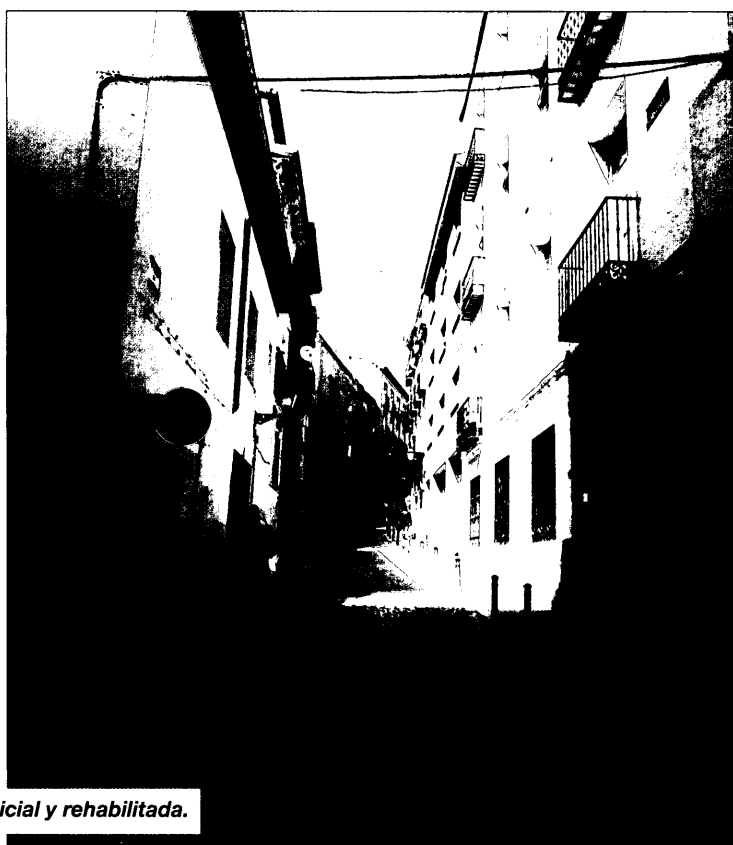


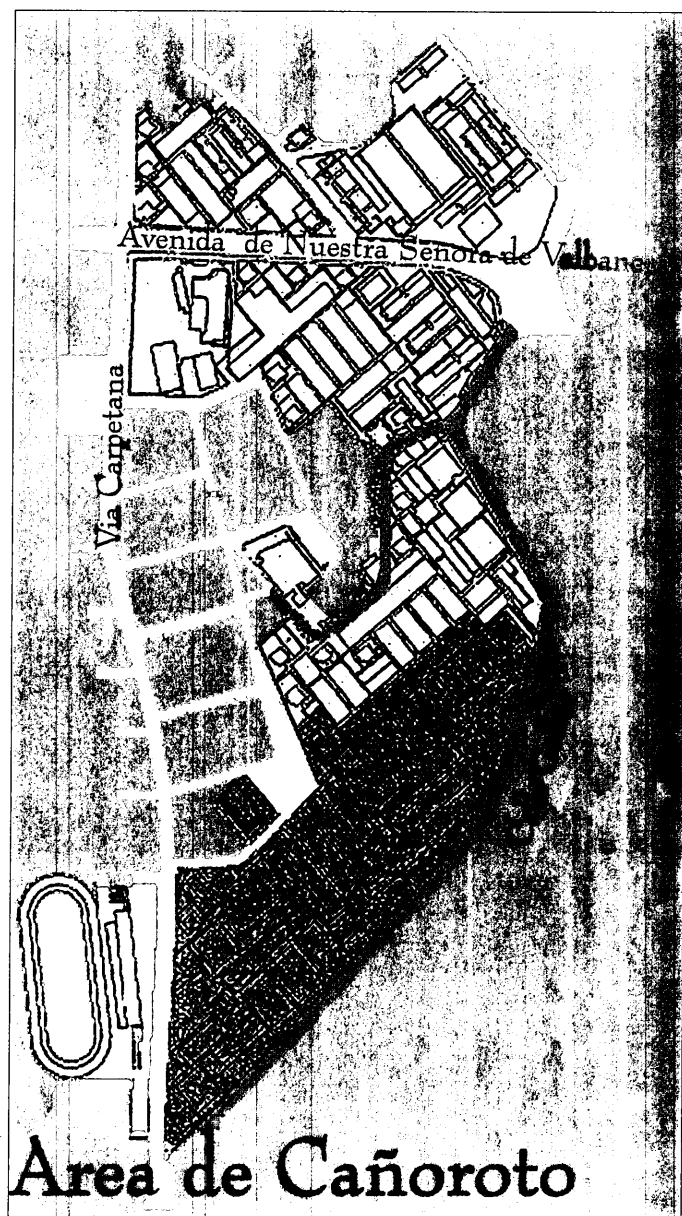


Plaza Campillo de Manuela. Inicial y rehabilitada.



Calle Ministriles. Inicial y rehabilitada.





CAÑOROTO

ANTECEDENTES

EL Poblado Dirigido de Cañoroto, tiene sus orígenes en los años anteriores al 60 y estaba incluido dentro del programa Poblados Dirigidos. En aquella época, la tipología de la edificación era parca en su resultado, debido fundamentalmente a la conocida escasez de medios económicos y, que en ocasiones como la presente, se realizaba con la aportación de los materiales por la Administración competente y el trabajo por parte de los propios beneficiarios.

Como resultado de ello el poblado se ha ido deteriorando poco a poco, lo que unido a la escasez de recursos de los ve-



Cañoroto. Edificación y Urbanización.



cinos hacía necesaria una intervención tanto en vivienda como en infraestructuras.

ÁREA DE REHABILITACIÓN PREFERENTE

Previamente y con el objeto de instrumentar una política de mejora y conservación del patrimonio residencial y urbano, y a efectos de impulsar los procesos de recuperación de sus tramas urbanas, la Comunidad Autónoma de Madrid a instancia del Ayuntamiento de Madrid declara el Área citada como de Rehabilitación Preferente.

La declaración de Área de Rehabilitación Preferente, reporta las ventajas de las aportaciones económicas del Ministerio de Fomento con otras aportaciones de naturaleza jurídica de subvención a fondo perdido, destinada a la financiación parcial de las actuaciones de rehabilitación de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 del R.D. 726/93, de 14 de mayo, dentro del marco del Plan de Vivienda 1992-1995.



Cañoroto. Calle tipo 1.



Cañoroto. Calle tipo 2.

CONVENIO

En fecha de 24 de Mayo de 1.994 y dentro de los programas de Rehabilitación, se firmó el CONVENIO ENTRE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE MADRID PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL POBLADO DIRIGIDO DE CAÑOROTO, DECLARADO COMO ÁREA DE REHABILITACIÓN PREFERENTE CON LA PARTICIPACIÓN DEL MINISTERIO DE FOMENTO.

El citado Convenio establece el marco de colaboración entre las administraciones actuantes. Adquiriendo el Ayuntamiento de Madrid, entre otros, es el de " Ejecutar, previa o simultáneamente a las actuaciones de adecuación estructural y/o funcional, las obras de urbanización y equipamiento básico, necesarias para la rehabilitación integral del Poblado Dirigido objeto de este Convenio ".

DATOS BÁSICOS

El Área citada tiene una superficie de aproximadamente 175.000 m², con unas zonas verdes o libres de 25.000 m². En dicho espacio se encuadran un total de 1.613 viviendas, de las que 606 son unifamiliares.

OBJETIVOS

- ▼ Definición clara de espacios
- ▼ Creación de zonas estanciales, como continuación de los espacios propios
- ▼ Facilitar los movimientos internos del área
- ▼ Facilitar la movilidad de las personas con algún tipo de minusvalía física
- ▼ Facilitar el acceso de vehículos de emergencia
- ▼ Infraestructura eléctrica. Evitar la distribución aérea de la zona así como la renovación de la red, tanto de baja como de media tensión
- ▼ Infraestructura de abastecimiento de agua. Renovación de red y acometidas.
- ▼ Infraestructura telefónica. Reestructuración evitando los largos cruces aéreos
- ▼ Infraestructura de gas. Implantar el abastecimiento y suministro en el área.

OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Las obras se ejecutan en tres fases para lograr una mejor coordinación con las obras de rehabilitación de las edificaciones.



Cañoroto 1. Inicial y Rehabilitada.



nes. Las dos primeras fases se han desarrollado desde el mes de septiembre de 1995 hasta febrero de 1998, estando pendiente una fase de terminación o tercera fase de aproximadamente un 5 %, que se ejecutará una vez concluido el proceso de rehabilitación de las edificaciones.

Con el fin de coordinar y simultanear los trabajos, tanto de las propias obras de urbanización como con las obras de edificación, se firmaron unos Convenios entre la Comunidad Autónoma de Madrid y el Ayuntamiento, como miembros de la Entidad Gestora, responsable de la rehabilitación y las Compañías de Servicios de electricidad (Iberdrola, S.A.), de gas (Gas Natural SDG), telefonía (Telefónica de España, S.A.) y agua (Canal de Isabel II) y el Ayuntamiento de Madrid como responsable de las obras de infraestructuras.

COORDINACIÓN DE LOS TRABAJOS

▼ La ejecución de la obra exige la simultaneidad de trabajos, tanto de las obras de infraestructura viaria, como de la infraestructura de los servicios, tanto municipales como de las diversas Compañías. Todo ello conlleva una coordinación, planificación y ejecución muy detallada. En este caso, dicha coordinación se realizó de forma satisfactoria y dentro de unos plazos razonables.

▼ Reducir al máximo las molestias a los vecinos afectados.

▼ Debido a la propia geometría de los espacios y de las operaciones para instalar o sustituir los servicios con la ejecución de zanjas generalmente de poca profundidad, obligó a prestar la máxima atención a eliminar también, du-



Cañoroto 2. Inicial y Rehabilitada.



rante la fase de construcción, las barreras físicas que dificultaban la movilidad, disponiéndose de elementos de protección con vallado, pasos a viviendas etc.

▼ Como resultado final la renovación de los servicios ha llevado de forma obligada a la sustitución prácticamente total de las superficies pavimentadas. ●