

Medioambiente y desarrollo sostenible en el Casco Antiguo de Madrid

Miguel Ángel ALCOLEA MORATILLA*

RESUMEN

Este artículo describe las acciones urbanas emprendidas en el Casco Antiguo desde la aprobación del Plan General de Urbanismo de 1997, algunas de las cuales se anticipan al mismo. El criterio de actuación es la rehabilitación integral, es decir, la recuperación de un espacio consolidado y con serios problemas de deterioro ambiental, envejecimiento y abandono de su población, inmigración y terciarización. La revitalización es el objetivo marcado, y un deseo de alcanzar una sostenibilidad urbana en este antiguo espacio madrileño.

PALABRAS CLAVE: Acciones urbanas, rehabilitación, Centro Histórico.

ABSTRACT

This article describes the urban stock undertaken in the Urban Center from the approval of the General Urbanism Plan 1997, some of which envisage the same one. The performance approach is the integral rehabilitation, the recovery of a consolidated space and with serious problems of environmental deterioration, aging and abandonment of its population, immigration and tertiarization. The revitalization is the objective, and a desire to reach an urban sustainability in this old space of Madrid.

KEY WORDS: Urban stock, rehabilitation, Urban Center.

Aceptado: 15/V/2001.

* Departamento de Análisis Geográfico Regional y Geografía Física. U.C.M.

RÉSUMÉ

Cet article décrit les actions urbaines entreprises dans le Centre Historique de l'approbation du Plan Général de l'Urbanisme de 1997, quelques-uns de qui envisage le même. Le critère de conduite est la réhabilitation intégrante, la récupération d'un espace consolidé et avec problèmes sérieux de détérioration de l'environnement, vieillissement et abandon de sa population, immigration et tertiarización. Le revitalización est l'objectif marqué, et un désir d'arriver à un soutien urbain dans ce vieil espace de Madrid.

MOTS CLEFS: Actions urbaines, réhabilitation, Centre Historique.

1. PRIMERAS ACTUACIONES URBANAS EN LOS AÑOS NOVENTA

A cuatro años de su aprobación, los resultados de El Plan General de 1997 sobre el Casco Antiguo pueden empezarse a valorar, aunque todavía estemos en el primer cuatrienio de vigencia. Lo primero que tenemos que tener en cuenta es la efectividad en su realización, tal vez por la pronta llegada de financiación, que ha permitido las primeras acciones, como es el caso de las ya concluidas Áreas de Rehabilitación Preferente: I Plaza del Dos de Mayo, II Arco del Triunfo-Plaza Mayor y III Plazas de la Paja, Carros, Alamillo y Cruz Verde; del Convenio de 1994. Únicamente queda pendiente la rehabilitación de algunos edificios: en diciembre de 1995, se aprobó la ampliación de las tres Áreas, la I, la más extensa, prácticamente concluida, mientras que las otras dos Áreas II y III, sólo afectaban unos pocos edificios que ya han sido rehabilitados (TEJERA PARRA en LÓPEZ DE LUCIO, 1999).

Posteriormente en 1996 se constituyen otras Área: Eje Calle Fuencarral, Eje Calle Mayor y Lavapiés Sector I, que están en la fase de ejecución. La intervención de la Comunidad de Madrid con fondos procedentes de la Unión Europea ha permitido también una pronta realización.

El Área del Dos de Mayo en la barriada de Maravillas, Premio Nacional de Arquitectura, Urbanismo y Obras Públicas en 1995, ha sido el punto de referencia para las Áreas de Rehabilitación Preferente posteriores. La actuación se desarrolló de acuerdo a los capítulos previstos: principalmente se intervino en la renovación de infraestructuras y remodelación en los espacios públicos, es decir, la transformación del viario con renovación de las pavimentaciones de las calzadas y aceras (ensanches de aceras, pavimentos especiales señalizados, rebajes de bordillos y rasantes, aparcamiento en línea entre bolardo y alcores con árboles), el mobiliario urbano, el alumbrado y las infraestructuras de servicios, que potencia la peatonalización (las aceras no tienen bordillos, siguiendo el criterio de peatonalización y accesibilidad que se mantiene en to-

Cuadro 1
ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE

	Superficie Ha.	Edificios	Viviendas	Locales comerciales	Inversión pública	Inversión privada
I Plaza del Dos de Mayo		216	3.434	432	2.138.000.000	4.770.000.000
II Arco del Triunfo-Plaza Mayor	25	124	1.190	287	1.525.000.000	1.890.000.000
III Plazas de la Paja, Carros, Alamillo y Cruz Verde		91	864	118	280.000.000	1.108.000.000
Ampliación Área I		385	3.316	273		
Ampliación Área II	12,7	13	128	33		
Ampliación Área III	5	63	7			
Eje de la calle Fuencarral	14,7	267	3.213		1.851.000.000	436.000.000
Eje de la Calle Mayor	9,7	180	1.981		1.594.000.000	396.000.000
Lavapiés Sector I	33,5	756	11.878	1.226	15.042.000.000	2.558.000.000

FUENTE: TEJADA PARRA en LÓPEZ DE LUCIO, 1999, Ayuntamiento de Madrid. Elaboración propia.

das las intervenciones que se llevan a cabo en el Casco Antiguo), restringiendo el tráfico y el aparcamiento en superficie.

También destaca en la renovación del paisaje urbano, la instalación de esculturas de nueva creación que constituyen un elemento singular, ejemplos de ello son: «Un paseante» y «Figura leyendo» en el ARP I. Fueron donadas por la Escuela de Artes Aplicadas para colaborar en el proceso de recuperación del barrio. Tras un concurso de ideas en el que participaron alumnos, antiguos alumnos y profesores de la Escuela, un jurado integrado por tres escultores de reconocido prestigio seleccionaron estas dos: «Un Paseante» fue instalada en la calle de la Palma frente a la Escuela de Artes Aplicadas; y «Figura Leyendo» se encuentra en la plaza del 2 de Mayo (CONCEJALÍA DE LA VIVIENDA en www.Ayuntamiento de Madrid).



Por lo que respecta a la renovación de fachadas para un acomodamiento del entorno, están recogidos en los Programas de Adecuación Arquitectónica, en ellos se renuevan las fachadas que conforman una parte esencial del escenario urbano. Por último, se desarrolla el Programa de Rehabilitación Privada, para cuyo cumplimiento se gestionan ayudas a fondo perdido destinadas tanto a la rehabilitación de espacios comunes como al interior de la vivienda. Existe un importante aumento de los edificios destinados al arrendamiento, cuyos propietarios están aprovechando las ventajas económicas y fiscales para acometer obras en edificios actualmente improductivos. El 22% de la subvención destinada a este tipo de expedientes supone casi el doble de lo que tradicionalmente se invertía por parte de las Administraciones Públicas.

En cuanto a lo que invierten los particulares, un 27% del total gestionado, supone triplicar cifras de ejercicios anteriores. Otra parte importante en la rehabilitación de viviendas es la rehabilitación pública, cuyo seguimiento se ha realizado en el programa de adquisición de edificios de propiedad vertical con un avanzado estado de deterioro y ocupados, en su mayoría, por inquilinos de renta antigua. También se han adquirido solares procedentes del derribo de edificios en estado ruinoso. Los edificios adquiridos se rehabilitan de manera que se elimina la situación de infravivienda existente en muchos de ellos, previo realojo de los inquilinos en viviendas nuevas o ya rehabilitadas. Las obras adaptan la situación de los antiguos inmuebles a los parámetros de las nuevas comunidades en materia de higiene y habitabilidad. El proceso finaliza cuando, terminadas las obras, vuelven los inquilinos que los habitan a ocupar las viviendas rehabilitadas (CONCEJALÍA DE LA VIVIENDA en www.Ayuntamiento de Madrid). El re-

sultado de la rehabilitación en el conjunto residencial en estas primeras acciones se distribuye: el 61,4% en el Área del Dos de Mayo, el 8,7% en la Plaza Mayor y su entorno y 23,6% en las plazas de la Paja, los Carros, Alamillo y Cruz Verde (el restante 6,3% se ubica en los Ejes). Destacan también las rehabilitaciones que se están realizando en Lavapiés, sobre las cuales hablaremos más adelante.

2. SOSTENIBILIDAD URBANA

Las experiencias desarrolladas en el Casco Antiguo aportan una serie de elementos relevantes, que podríamos relacionar con la sostenibilidad urbana, en donde, la directriz fundamental es la planificación integral, en plena armonía con el modelo de desarrollo elegido y con lo que se conoce como «situación ambiental» (SOTELO NAVALPOTRO, 1999):

- La ciudad consolidada vuelve a recuperar el protagonismo de antaño, pues el deterioro de las últimas décadas auguraba un futuro incierto. La renovación de las infraestructuras, la rehabilitación residencial y la reutilización de las vías públicas refuerzan la identidad urbana de este viejo espacio con una nueva calidad paisajística.
- Las vías públicas vuelven desempeñan la cohesión social reducida en los años de deterioro, abandono y agresividad urbanística, que generaron el desarraigo social. El estímulo al transporte público colectivo, restringiendo el acceso y aparcamiento en superficie de vehículos y el aumento de peatonalización de las vías públicas. Además de suponer, una disminución de contaminantes, pues el tráfico rodado es el desencadenante: de la fuente principal de contaminación —atmosférica y acústica—; del confort climático debido al inadecuado tratamiento de la vegetación, la insolación y ventilación de los espacios públicos; del aumento de la inseguridad vial, sobre todo para los niños, ancianos y minusválidos por problemas de barreras y conflictos entre tráfico rodado y peatonal (GARCÍA ALVARADO, 2000)
- Se mantiene la polifuncionalidad que poseen los Centros Históricos —residencia, actividad económica, servicios, oferta cultural y de ocio—. Las áreas residenciales recobran el atractivo vital —como lugar de vivienda—, generando procesos de gentrificación.
- La importancia de la rehabilitación de las viviendas radica en ser el elemento más influye en la revitalización de las barriadas, el éxito o fracaso de un proceso de sostenibilidad urbana en los centros históricos está en su población, pues tiene que hacerse atractivo residir en las áreas antiguas tanto para su población residente, como la futura. La finalidad de

este complejo proceso en el Casco Antiguo es el sostenimiento de sus habitantes, mantener la cohesión social de la vieja ciudad promocionando una mayor calidad de vida, aunque en este caso también se tienen que complementar con otras promociones como son: educación, sanitaria, trabajo, cultura y asistencia social. Junto con las descriptas primeramente de infraestructura y espacios públicos.

- Las mejoras de bienestar se manifiestan en las condiciones de habitabilidad y cohesión social. Vuelve a estar presente entre los habitantes del Casco Antiguo el concepto de barriada, la vinculación con un espacio urbano concreto que se identifica con un topónimo, que se convierte en el proyecto común de sus residentes.

El resultado es una nueva imagen de la barriada, en donde se combina lo antiguo con lo actual, la vanguardia urbana con el viejo espacio consolidado. La Plaza del Dos de Mayo (Malasaña), la Plaza de la Paja, de los Carros, del Alamillo y de la Cruz Verde (Madrid de los Austrias) y la Plaza Mayor (Sol-Plaza Mayor), se han renovado profundamente y se han convertido en modelos de rehabilitación integral programados.

3. ACTUACIONES DENTRO DEL PGOUM 1997

Las primeras intervenciones realizadas con vigencia del Plan General son: Eje de la Calle Mayor, Eje de la Calle Fuencarral y Lavapiés Sector I. Es en 1997 cuando se iniciaron las obras previstas en los Convenios firmados por las tres Administraciones, el 6 de noviembre y el 20 de diciembre de 1996.

3.1. EJE DE LA CALLE MAYOR

El primero en estas primeras transformaciones es el Eje de la Calle Mayor. Esta Área fue estudiada para ampliar hacia el norte el Área II. Arco del Triunfo-Plaza Mayor, al ser la calle Mayor un espacio urbano esencial de esta zona histórica, junto con la plaza, la cual recoge en sus alineaciones un patrimonio edificado de una gran calidad arquitectónica. Ha sido Premio de Urbanismo, Arquitectura y Obras Pública 1999 del Ayuntamiento de Madrid en su apartado de Urbanización de Espacios Públicos.

La I Fase de las obras incluye el tramo comprendido entre la Puerta del Sol y el Mercado de San Miguel. Esto ha supuesto la pavimentación y renovación de infraestructuras en 5.600 m² de superficie, dando protagonismo al peatón, mediante la ampliación de las aceras en una superficie que oscila, según las

zonas, entre un metro y, en la parte más cercana a la Puerta el Sol, dos metros; incidiendo en la mejora de la accesibilidad urbana y plantando arbolado de pequeño porte. Con el fin de mantener la misma capacidad de tráfico rodado, se han mantenido los dos carriles de circulación existente, estableciendo zonas de carga y descarga y paradas de taxis en la zona de los pares. La pavimentación de las aceras es de losa de granito, al igual que el utilizado en el resto de las obras del entorno. En los vados, se ha utilizado adoquín de granito rojo.

Por lo que respecta al Programa de Adecuación Arquitectónica, la intervención, mediante aportación pública, en los edificios de la calle Mayor tiene como objetivos, no sólo la recuperación de los paramentos exteriores, que suponen 8.400 m² de fachadas, sino también la integridad del inmueble, salvaguardando el patrimonio arquitectónico y mejorando el ambiente urbano de esta vía principal de la villa de Madrid.

Los trabajos de investigación documental en el Archivo de la Villa de cada edificio de la calle Mayor han aportado datos importantes para la recuperación de texturas, materiales y tratamiento de las fachadas. Se ha detectado igualmente la existencia de antiguos soportales, cuya traza se pretende recuperar, y que se hallan perfectamente reflejados en la maqueta de Gil de Palacio de 1830, en el Museo Municipal de Madrid (CONCEJALÍA DE LA VIVIENDA en www.Ayuntamiento de Madrid).

El resto de la acción de desarrolló en tres fases más que recogía todo el entorno de la Plaza Mayor (calles de Felipe III, Siete de Julio, La Sal, San Cristóbal, Postas, Marqués Viuda de Pontejos, Zaragoza y Toledo). El objetivo perseguido es el mismo que en la I Fase: peatonalizar estos espacios públicos, con la diferencia que la eliminación del tráfico rodado ha sido más importante en estas últimas Fases. Los criterios adaptados han sido similares en diseño y materiales —pavimentos de losa y adoquín de granito—, lo mismo que en el seguimiento de la acción. Las obras han incluido la renovación de infraestructuras. También se han adecuado las instalaciones de gas, agua y electricidad. Para el alumbrado público, se han instalado faroles y candelabros fernandinos. Con esta intervención se ha recuperado para los peatones los itinerarios tradicionales de acceso a la Plaza Mayor.

Destaca en esta acción la participación de financiación privada. La Fundación Caja de Madrid ha aportado 56 millones de pesetas en el presupuesto de la remodelación de las Plazas contiguas de Santa Cruz y de la Provincia, en virtud de un convenio firmado con la Tercera Tenencia de Alcaldía del Ayuntamiento de Madrid. La superficie total afectada es de unos 1.100 m², la plaza ha quedado peatonalizada, desapareciendo la posibilidad de utilizarla como estacionamiento indiscriminado de vehículos, tal como ocurría antes de las obras, supone por otra parte, una mayor seguridad para una zona aledaña al Ministerio de Asuntos Exteriores. El aspecto más singular de esta intervención

ha sido la recuperación de la antigua fuente del siglo XVII, obra de Gómez de Mora, que permaneció en la plaza hasta 1865 y de la figura de Orfeo que la coronaba, mediante la realización de una réplica del original, ubicado en el Museo Arqueológico, por parte de los canteros municipales. También se han colocado asientos de granito frente al monumento conmemorativo del ingreso de España en la Unión Europea, se han instalado a su vez bancos de piedra y bolardos, algunos de ellos empotrables, que serán controlados por el Ministerio de Asuntos Exteriores para que puedan acceder vehículos oficiales a la Plaza Mayor (CONCEJALÍA DE LA VIVIENDA en www.Ayuntamiento de Madrid).



3.2. EJE DE LA CALLE FUENCARRAL

Por lo que respecta al Eje de la calle Fuencarral, en el desarrollo de esta actuación, se han establecido dos fases: la primera desde la Glorieta de Bilbao hasta el Museo Municipal y la segunda desde el Museo a la Gran Vía. El criterio general de las obras de urbanización ha consistido en la continuación del tratamiento dado a las calles de la Barriada de Maravillas, ya que forma parte de la misma. Por ello, los materiales empleados son de las mismas dimensiones y características: no se ha utilizado el adoquín para la calzada, por razones de dificultad de puesta en obra en una calle donde el tráfico es muy importante; la sección de calle varía considerablemente entre las dos fases, y en la segunda presenta un tramo que aumenta según se aproxima a la glorieta de Bilbao; en el tramo situado frente al Museo Municipal se ha utilizado una pavimentación a base de losa de granito similar a la utilizada en el acceso principal del Museo; a su vez, este acceso se ha ensanchado adecuadamente para favorecer las vistas de la portada barroca que enmarca.

El Programa de Adecuación Arquitectónica tiene como finalidad la restauración y rehabilitación de las fachadas de los edificios en dos fases, al igual que en las obras de urbanización. La primera de estas contempla la intervención en los edificios situados en el tramo de calle comprendido entre la Glorieta de Bilbao y el Museo Municipal. Estas obras recuperarán los revocos tradi-

cionales de las fachadas y los bajos comerciales: las obras tenderán a la reconstrucción de los machones del muro de fachadas que han desaparecido, en muchos casos, en las numerosas reformas que se han producido a lo largo de la vida de los inmuebles; se promueve la desaparición de marquesinas de los locales, que afean notablemente las fachadas de los edificios donde se sitúan; se restaurará también la cerrajería de balcones y ventanas, las carpinterías, los aleros de madera, cornisas, impostas y molduras; las carpinterías originales de los edificios que se hayan perdido se sustituirán por carpinterías de madera de estilo tradicional, que dispondrán de persianas de librillo incorporadas; la restauración de las molduras incluirá su reproducción exacta, en caso de pérdida parcial o total, siguiendo las pautas de otras similares del mismo edificio.

Dentro de esta Área también se ha realizado un programa de Adecuación Arquitectónica en la Plaza de San Ildefonso, cuyos objetivos generales son similares a los de la calle Fuencarral (CONCEJALÍA DE LA VIVIENDA en www.Ayuntamiento de Madrid).

3.3. LAVAPIÉS SECTOR I

La tercera Área de actuación es Lavapiés, que se ha convertido en el referente de mejora medioambiental urbana. Constituye una de las actuaciones piloto en la rehabilitación integral de espacios urbanos. Contemplada como Área de Rehabilitación Integral en el Plan General de 1997, su realización se anticipó en el Sector I, ya que fue declarada Área de Rehabilitación Preferente por la Comunidad de Madrid el 12 de mayo de 1997 —antes de la aprobación del Plan General—. Los preceptivos Convenios de colaboración entre el Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid, y entre ésta y el Ministerio de Fomento, fueron suscritos el 16 de julio y el 12 de diciembre 1997. Prevé una inversión total a realizar por las tres administraciones que asciende a 6.573 millones de pesetas, más los 2.558 millones de inversión privada. Fuera del Convenio se prevé la inversión de 6.477 millones para equipamientos y programas sociales. Por otra parte, existe una partida de 1.989 millones de pesetas, adjudicada por Ayuntamiento de Madrid y gestionada por la Concejalía de Vivienda, que proviene de los Fondos de Cohesión de la Unión Europea, para realizar un proyecto de mejora medioambiental en el sector. El Ayuntamiento deberá hacer frente al 20% de dicho importe. Ha de destacarse que el 12 de diciembre de 1997 se adjudicaron las obras que afectarán a la calle Valencia-Plaza de Lavapiés, por un presupuesto de 214 millones, de los cuales 196 corresponden a los Fondos de Cohesión, lo que supone la continuidad de las obras iniciadas en diciembre de 1996 (Eje Ave María-calle Lavapiés). También se han efectuado estudios en los edificios sitios en las 76 manzanas

que comprende el Sector I, con el fin de detectar la infravivienda existente y con el objeto de procurar su erradicación. Se ha detectado que de las 11.878 viviendas existentes, 2.431 pueden calificarse como infravivienda, aunque dicho número posteriormente aumenta a 3.066 viviendas (CONCEJALÍA DE LA VIVIENDA en www.Ayuntamiento de Madrid).

En el anterior Plan General de 1985, concretamente en el «Plan de Rehabilitación del Centro Histórico» aprobado por el Ayuntamiento de Madrid en 1987, se contempló una acción similar, como los Programas de Intervención Preferente (Lavapiés-Ave María, Lavapiés-Embajadores, Lavapiés-Argumosa, Lavapiés-Amparo y Lavapiés-Oliver), cuyo desarrollo se vio truncado por las vicisitudes políticas. En la actualidad, el esfuerzo en común de las diversas administraciones (Unión Europea, Estatal —Ministerio de Fomento—, Regional —Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid—, Local —Concejalía de Vivienda y rehabilitación Urbana del Ayuntamiento de Madrid—) ha permitido la financiación con Fondos de Cohesión (1.591 millones) procedentes de la Unión Europea del «Proyecto de Mejora Medioambiental de Lavapiés» con el lema de “Lavapiés para vivir y convivir”.

La barriada de Lavapiés está situada en una pendiente, en el sudeste del viejo Madrid. El ámbito de la actuación (Sector I) está delimitado en el norte por la calle Duque de Alba, plaza de Tirso de Molina y la calle de la Magdalena. En el este por la calle Ave María, plaza de Lavapiés y calle de Valencia (aunque el Plan General contempla en la ARI hasta la calle Atocha). En el sur por las Rondas de Toledo y Valencia y la Glorieta de Embajadores. Y por el oeste por las calles Las Américas, del Casino, Embajadores, y plaza de Cascorro. La superficie que describe el perímetro del Sector I es de 34,5 has, en donde están ubicados un total de 756 edificios, en los que existen 11.878 viviendas y 1.226 locales comerciales. Con una inversión pública de 15.042.000.000 de pesetas y privada de 2.558.000.000 pesetas (TEJERA PARRA en LÓPEZ DE LUCIO, R. 1999). Conforman una de las barriadas más populares y castizas del Casco Antiguo, con un viario y parcelación del siglo XVII —principalmente—, que se puede identificar en el Texeira. La mayoría del caserío se renueva en el siglo XIX y primeras décadas del XX, elevando el volumen de edificación —altura e interior—, con el propósito de aumentar el número de viviendas por edificio, con lo cual, se produce una alta densidad de edificación y por lo tanto de población, con ausencia de espacios públicos y equipamientos.

Las características dominantes en las viviendas son: baja calidad, escasos m², sin sanitarios, incompletos o por plantas e interiores sin buena ventilación; la tipología dominante es la de corrala. La mayoría de estas viviendas llegan hasta el momento presente con los rasgos descritos, aunque un número

importante han incluido sanitario indispensable y otras algo más completo —robando m² a sus limitadas dimensiones ya que el 36% de las viviendas tienen menos de 40 m²—. Pero, en general, se puede decir que no han tenido rehabilitaciones, ni remodelaciones, por lo que pueden calificarse como viviendas deficientes o inadecuadas, e incluso, a un buen número de ellas como infraviviendas.

La situación de su caserío ha motivado una degradación —social, ambiental, urbana— y, ya en la segunda mitad del siglo xx, un abandono constante de su población, con el consiguiente envejecimiento demográfico, lo cual acentúa la degradación inicial de tal forma que la situación de Lavapiés era vista por el Ayuntamiento a finales de los años ochenta como:

- «Profundo deterioro del medio urbano, con deficiente estado de las infraestructuras básicas.
- Falta de espacios estanciales y zonas verdes de uso público, limitados a las plazas de Agustín de Lara y de la Corrala, de Lavapiés y de Cabestreros.
- Carencias estructurales, con déficit de equipamientos.
- Patrimonio edificado antiguo y mal conservado: La edificación regular o en mal estado supone el 72% del total.
- Porcentaje elevado de infravivienda y deficientes condiciones higiénicas y de habitabilidad en las viviendas, motivado por la permanencia de tipologías edificatorias inadecuadas y una excesiva densidad derivada de una estructura urbana casi intacta desde sus orígenes.
- Progresivo deterioro de la actividad económica, originado por la falta de atractivos para la inversión privada, el bajo poder adquisitivo del vecindario y el aislamiento del resto de la ciudad. (El 24% de los locales comerciales se encuentran cerrados o en desuso).
- Envejecimiento de la población. El mayor porcentaje en la pirámide de población corresponde a los mayores de 65 años (24%) y el más bajo a la población menor de 14 años (11,8%).
- Elevada marginalidad social, agravada por la presencia de inmigrantes ilegales» (CONCEJALÍA DE LA VIVIENDA en www.Ayuntamiento de Madrid).

A los problemas de partida planteados por el estudio municipal, habría que añadir el importante asentamiento de inmigrantes, que en los años noventa constituyen guetos dentro de la barriada.

Esta situación motiva el deseo por parte de la corporación municipal de intervenir en la barriada, para erradicar la bolsa de deterioro y abandono que existe en el Centro de Madrid. Se empezaron a tomar medidas —planes especiales, rehabilitación, etc.— cuyos ejemplos más claros son: la Manzana de

Casorro, Corrala de Mesón de Paredes, etc.. El siguiente paso pretendía acometer actuaciones con objetivos sociales (PIP anteriormente descritos), pero no se llevaron a efecto, quedándose en meros estudios.

El Plan General de 1997 establece las ARP (Áreas de Rehabilitación Preferente), y Lavapiés se anticipa en su ejecución; los objetivos del programa de rehabilitación eran:

- «Regenerar el tejido, y la actividad urbana, reducir sus niveles de edificación, mejorando la habitabilidad y la imagen del conjunto, recuperando su vitalidad y su calidad, comparable a la del resto de la ciudad.
- Mantener a la población tradicional y potenciar el carácter residencial mediante intervenciones dirigidas a garantizar el nivel de servicios, espacios libres y equipamientos.
- Optimizar el transporte colectivo con una política de fomento, complementada con medidas voluntarias de desincentivación del transporte privado.
- Ajustar la protección de edificios antiguos a sus valores históricos-artísticos, en lugar de mantener una normativa de conservación de volúmenes edificados.
- Mantener y mejorar los equipamientos existentes, además de potenciar el carácter cultural y emblemático del Centro Histórico, paliando el tradicional déficit que existe en servicios deportivos y asistenciales.
- Recuperar la calidad medioambiental enriqueciendo la imagen urbana. Las actuaciones habrán de hacerse a escala humana, evitando el gigantismo y la monumentalidad gratuita. Se mejorará la habitabilidad reduciendo la intensidad de la edificación, y se aumentará la presencia de espacios verdes» PGOUM, 1997).

Se establecieron cuatro fases o acciones de intervención en su viario para la renovación del espacio urbano y las infraestructuras, según el modelo realizado en «Dos de Mayo»: la primera integra la parte central del barrio, entre las calles Lavapiés y Ave María; la segunda, la calle Embajadores y parque de Agustín de Lara; la tercera, la calle Mesón de Paredes y Amparo y perpendiculares a las mismas; y la cuarta, las calle Juanelo y de la Cabeza y las perpendiculares a estas, además, la calle del Casino.

Paralelamente, se pone en funcionamiento la «Entidad Gestora Lavapiés», como la oficina de gestión en la rehabilitación de edificios y viviendas a lo largo de todo el programa. Además, se emprenden actuaciones en otros instrumentos sociales y urbanos para conseguir la revitalización de la barriada —equipamiento y tejido social—. Estas intervenciones se centraron en cuatro instrumentos:

Mapa 1
ÁREA DE REABILITACIÓN INTEGRADA LAVAPIÉS.
LÍMITES Y ACCIONES DE LA REHABILITACIÓN



FUENTE: Ayuntamiento de Madrid. Área de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

I. *Espacio urbano e infraestructuras*

El tránsito de personas y vehículos por las calles de Lavapiés resultaba una ardua tarea. El peatón se veía obligado a sortear vehículos mal aparcados —en los lugares más inverosímiles—, haciendo de su trasiego una suerte de carrera de obstáculos. Así mismo, los vehículos veían dificultada su circulación, muchas veces sin posibilidad de transitar o de realizar movimientos en determinadas esquinas.

Las intervenciones en estos espacios públicos, que tienen como propósito la mejora de accesibilidad en la infraestructura viaria, abarcan los siguientes aspectos: Mejora en la infraestructura viaria, ordenando espacios y rescatándolos para el peatón y atención especial al mobiliario urbano como parte esencial del viario.

Esto ha supuesto la potenciación de los recorridos peatonales, dando preferencia al peatón sobre el vehículo, mediante la utilización de materiales que consoliden esta preferencia. Así, se aboga por la eliminación de barreras físicas, con la supresión de la mayoría de bordillos y otros elementos que dificultan los movimientos peatonales.

El mantenimiento de la circulación local, pero evitando el aparcamiento anárquico e incontrolado, ha supuesto la pérdida de plazas de estacionamiento de vehículos. Como contrapartida, se crean aparcamientos subterráneos: Parque de Agustín de Lara (obra en ejecución), Casino de la Reina, Parque de Cabestreros (adjudicada la obra) y calle de Ministriles.

En la renovación de diversos elementos, desde la canalización del agua o el gas hasta las farolas, los pavimentos o los árboles, están involucrados tanto el propio Ayuntamiento de Madrid como entidades no municipales.

En el primer caso, se realiza la renovación o creación de la infraestructura de recursos hídricos: total sustitución de la red de riego, que quedará preparada para su utilización por aguas recicladas, incorporando sistemas automatizados de regulación y control; renovación parcial de la red de alcantarillado, con la potenciación de la recogida de aguas pluviales, así como puntual en los colectores visitables. En cuanto a la renovación del alumbrado público, abarca tanto el aspecto estético y de adecuación al entorno como el de la seguridad del tráfico de vehículos y peatones.

En el segundo caso ha sido la renovación total de las canalizaciones y redes —tanto en las conducciones generales como en las acometidas— de agua, gas, electricidad y teléfono. La mayoría de las instalaciones eran antiguas o presentaban ciertas deficiencias, en cualquier caso, las presentarían en el futuro al generarse nuevas demandas (viviendas, equipamientos y comercios). Además, el no realizar ahora dicha renovación, mediante la firma de convenios con las respectivas compañías para la realización coordinada de sus ins-

talaciones, supondría que los futuros levantamientos de pavimentos podrían entorpecer la labor realizada.

La primera fase está concluida, y en ejecución la segunda y tercera (2000), con el objetivo de finalizar la cuarta en el 2001. Hasta ahora, ha supuesto dotar de una nueva imagen a las calles objeto de la intervención, aunque el principal problema que se está produciendo es la limitación de plazas de aparcamiento de vehículos, ya que la construcción de aparcamientos subterráneos ha sufrido retrasos en su ejecución. También destaca en este apartado la Mención otorgada a la Rehabilitación de la Plaza de Lavapiés en los Premio de Urbanismo, Arquitectura y Obras Pública 1999 del Ayuntamiento de Madrid en su apartado de Urbanización de Espacios Públicos.

II. *Edificios y viviendas*

La rehabilitación de edificios y viviendas se convierte en el capítulo más importante, pues la consolidación de su población o el regreso de residentes permitirá la revitalización y el mantenimiento de la transformación emprendida. La rehabilitación acometida tiene carácter integral, lo que supone reformas tanto externas (fachadas) como internas (estructura y tejados, mejora de las condiciones higiénicas y de habitabilidad, dotaciones de servicios, etc.). Se contemplan dos formas de actuación en este instrumento, en función de las obras que se realicen.

En Programas de Adecuación Arquitectónica, el modelo es la adecuación de las fachadas de la Plaza de Lavapiés. El Programa cuenta con dos tipos de subvenciones: una pública directa sobre el exterior del edificio (fachadas) que cubrirá el 100% del gasto y otra privada sobre el resto de las obras del edificio (picado de enfoscados y revocos, consolidación, restauración de aleros y cornisas, reparación de carpinterías exteriores, restauración de la cerrajería, ordenación del cableado exterior y pintura); en esta rehabilitación privada, las comunidades de propietarios podrán obtener subvenciones a fondo perdido de hasta el 60 % del presupuesto protegible, en función del coste de las obras, residencia y de los ingresos de los solicitantes, garantizándose una distribución social de ayudas. Las obras tendrán como objetivos la mejora de las condiciones higiénicas y de habitabilidad (mediante la dotación de sanitarios, etc.), y de las dotaciones de servicios (elementos comunes del edificio como saneamiento, estructura, cubiertas, etc.).

En diciembre de 1999 el número de edificios que solicitaron subvención es de 413 (el total de edificios existentes es de 756), lo que supone el 56%, de manera que, algo más de la mitad de los edificios de Lavapiés, están en proceso o han sido rehabilitados. Además, 500 viviendas han solicitado la adecua-

ción de habitabilidad —la mayoría integradas en los edificios anteriores, ya que se tramitan en expedientes diferentes— lo que constituye un total de 8.320 viviendas, esto supone el 70% de las viviendas de la barriada (total de viviendas en Lavapiés: 11.878).

Cuadro 2
LAVAPIÉS. REHABILITACIÓN PRIVADA. (XII-99)

Informes técnicos realizados en edificios	413
Adecuación de habitabilidad	500
N.º de edificios en tramitación (pendiente de aprobación)	56
N.º de edificios con calificación (en obras)	46
Total de viviendas afectadas	8.320

FUENTE: Entidad Gestora de Lavapiés. Elaboración propia.

Los fondos para la subvención a la rehabilitación privada están gestionados por la Entidad Gestora de Lavapiés, situada en la Plaza de Campillo Manuela que, previa solicitud de la comunidad de propietarios del edificio (o en su defecto de inquilinos) facilita ayudas y da orientación sobre los trámites necesarios; la Entidad Gestora facilita el informe técnico necesario, en donde consta la envergadura de la rehabilitación y, además, teniendo en cuenta lo detallado en el informe, se facilita el presupuesto de obra de una constructora. El informe técnico, elemento esencial en el proceso de la rehabilitación, debe contemplar cinco puntos del edificio: pocería, estructura interna del edificio, cubierta, fachada y patios. La subvención gira en torno al 50% —60 % máximo— del presupuesto presentado si el edificio está habitado o si hay un compromiso de habitarlo al concluir la obra, mientras que si está deshabitado la subvención se reduce al 10%.

La solicitud de rehabilitación es voluntaria, pero desde el año 2002, que es cuando termina este programa —salvo que sea ampliado— no recibirá ayuda alguna ninguna obra de mantenimiento y rehabilitación de los edificios y viviendas. Por otra parte, el apremio de mantenimiento de los edificios por parte de los propietarios, recogido en las Ordenanzas Urbanas, motivará la rehabilitación forzosa, tras el obligado informe técnico —ITV de edificios—, por lo que resulta un momento idóneo para la realización de todo tipo de obras que afecten al mantenimiento del edificio.

Parte importante de este instrumento es la infravivienda. La remodelación de este tipo de edificios y viviendas pasa por la disminución del número de viviendas preexistentes, aunque este problema puede solventarse con la posibilidad de realojos para algunos de sus residentes. Por esta razón interviene la Comisión Técnica de Infravivienda, además de la Comunidad de Madrid, que generalmente adquiere el edificio para poder actuar en él; este es un tema

muy complicado por las muchas susceptibilidades que se producen, pues los acuerdos deben conjugar los intereses de varios perjudicados (propietarios e inquilinos), así como varias soluciones (vivienda remodelada, realojo y justiprecio). Según el estudio urbano de la ARI de Lavapiés, el número de calificaciones de infraviviendas fue de 128 edificios y 3.066 viviendas, lo que supone el 25% de las viviendas existentes en la barriada, además, consideraba 101 edificios y 1.903 viviendas que sólo necesitaban acciones concretas, es decir, que los edificios no precisan remodelación ni necesidad de realojos.

En diciembre de 1999 se realizaron 78 informes de edificios de infravivienda con carácter general, que supone 2.198 viviendas y 70 informes de edificios con carácter puntual, que supone 1319 viviendas.

Cuadro 3
LAVAPIÉS. CALIFICACIÓN DE INFRAVIVIENDA. (XII-99)

	<i>Infravivienda</i>		<i>Informes realizados</i>	
	<i>Puntual</i>	<i>General</i>	<i>Puntual</i>	<i>General</i>
Edificios	101	128	70	78
N.º de viviendas	1.903	3.066	1.319	2.198

FUENTE: Entidad Gestora de Lavapiés. Elaboración propia.

III. Equipamientos

Las necesidades sociales actuales exigen la dotación de instalaciones de actividad urbana, tales como centros culturales y deportivos o parques públicos. Para conseguir este objetivo se van a realizar varios tipos de acciones. Para generar espacios verdes, el vacío de una finca ruinoso en la calle Ministriles permitirá crear una nueva plaza. El mismo procedimiento se aplicará al espacio del Casino de la Reina, ocupado en parte por una serie de edificaciones con cuya demolición se completará un parque de más de 25.000 m², de los que se van a rehabilitar 16.000 m². Además, las plazas de Agustín Lara, Corrala, Lavapiés, Campillo de Manuela, Ministriles, Travesía de Cabestreros y el parque de Cabestreros, recibirán un tratamiento apropiado así como acondicionamiento.

Entre los equipamientos de nueva creación estarán: El Museo de Artes Populares (situado en la calle Carlos Arniches, 3 y 5 que, aunque su localización está fuera del ámbito de acción, su cercanía permite incluirlo en Lavapiés); un colegio en la calle Dr. Fourquet (la demolición de actual colegio de Santa María, en el Casino de la Reina, permitirá que el nuevo centro absorba al alumnado de la zona); Centro de día de la Tercera Edad situado en el edificio

del Antiguo Casino —Pabellón de recreo de Isabel de Braganza o Asilo de las Cigarreras—. Este último centro asistencial fue adjudicado el 14 de abril de 2000, con una inversión de 111 millones de pesetas y constará de dos plantas con una superficie de 800 m², en la que se instalará sala de estar, cafetería-comedor, gimnasio, despacho médico y podólogo.

Entre los equipamientos existentes que serán remodelados para su adecuación a los servicios actuales, está el Mercado de San Fernando; la transformación de este elemento supondrá su modernización, convirtiéndolo en un complejo dotacional, que ocupará el actual Mercado de San Fernando, las ruinas de las Escuelas Pías, el solar del antiguo Teatro de Lavapiés, y en el que se implantarán instalaciones deportivas y culturales. Por lo que respecta a la Sala Olimpia, en principio se pretendía recuperar su imagen primigenia, siendo como es el principal foco cultural de la barriada y un elemento más de la oferta teatral de Madrid, pero la ejecución final de este último espacio ha sido el derribo y la renovación, con la reconstrucción de nueva planta más acorde con las necesidades a las que está destinado. El Teatro Nacional, gestionado por el INAEM (Instituto Nacional de las Artes Escénicas y la Música), pasa a ser la sala de la Compañía Nacional de Arte Dramático, una de las sedes del Centro Dramático Nacional.

IV. *Tejido social*

El éxito de la operación de rehabilitación está condicionado por la revitalización de la barriada, es decir, se hace necesario en primer lugar, cambiar la tendencia de degradación y marginalidad en que se encuentra. Todas las acciones están orientadas a potenciar la vida activa, sana y viva. Los diferentes problemas económico-laborales, educativo-culturales, sanitarios, lúdico-recreativos y de bienestar social se instrumentalizan en un “Programa de Rehabilitación Social”, que posibilite la regeneración de la barriada, frenando su progresivo deterioro económico y abandono de población. Pero la realidad social es que, día a día, se establecen en la barriada más inmigrantes, que van configurando áreas homogéneas por países y culturas, con negocios singulares de las diversas poblaciones nacionales. Así, la calle Mesón de Paredes recuerda, por el elevado número de negocios y residentes, a un barrio chino, o el entorno de Lavapiés a una ciudad marroquí. Este asentamiento, por una parte, revitaliza el ámbito incluso con población joven, consiguiendo así el objetivo deseado, pero, por otra, supone un obstáculo social a los naturales madrileños. Una forma de integrar a esta población en el barrio y en la ciudad es facilitándoles los mismos beneficios de la intervención urbana, así como orientar los equipamientos a las peculiaridades esta población. Resulta curioso que el nú-

mero de solicitudes de rehabilitación de viviendas realizadas por inmigrantes, no alcance la decena (ocho), siendo hoy en día la principal población residente en viviendas alquiladas.

Otras acciones rehabilitadoras destacables en el Casco Antiguo, son las realizadas sobre monumentos o edificios singulares de uso dotacional, en colaboración con entidades privadas, que desean efectuar una labor altruista —generalmente por razones fiscales, de imagen o por la naturaleza de la entidad—. Destacan las acciones realizadas por Caja Madrid, a través de la Fundación Caja de Madrid, por medio de Convenios de Colaboración, en el edificio del Salón Real en la Casa de la Panadería o en la Iglesia de la Paloma.

En el caso del Salón Real y estancias anejas de la Casa de la Panadería, la colaboración con esta Fundación ha permitido la rehabilitación de este espacio singular del patrimonio histórico municipal. Con un presupuesto de 40 millones de pesetas, las obras han permitido restaurar y recuperar el valor representativo de estas dependencias, desde donde los monarcas españoles contemplaban los actos solemnes o festivos que tradicionalmente se han desarrollado durante siglos en la Plaza Mayor. La restauración incluye las pinturas al temple del techo del Salón, obra de Claudio Coello y José Donoso (1674), los zócalos de azulejos de Talavera (siglos XVII, XVIII y XIX) y la instalación de entelados, cortinas, vidrieras y una alfombra española con representación de los símbolos de la monarquía.

En el caso de la rehabilitación de la Iglesia de la Paloma, el convenio con la Fundación supone una aportación de 70 millones de pesetas, que permitirá restablecer el estado de uno de los ejemplos de la arquitectura neomudéjar madrileña. La Iglesia fue construida en 1911, según proyecto de Lorenzo Álvarez Capra, uno de los más destacados representantes del neomudéjar. El edificio es de ladrillo, con arcos góticos de piedra caliza y planta de cruz latina. En el lateral izquierdo, la iglesia presentaba fuertes humedades por lo que, en febrero de 1997, se realizaron calas en el sótano y se detectó la existencia de pozos con agua y una capa de echadizo de unos 50 cm con un alto grado de humedad debajo del solado del sótano, que se mantiene constante debido a la existencia de una capa impermeable. En cuanto a las cubiertas, presentan problemas de humedades y desplazamientos, si bien no se aprecian fallos estructurales. Además de reparar estos problemas, también se reponen dos ventanas, todas las rejas exteriores, las vidrieras artísticas y el artesonado (CONCEJALÍA DE LA VIVIENDA en www.Ayuntamiento de Madrid).

También, en colaboración con la Fundación Caja de Madrid, se ha rehabilitado la Iglesia de San Cayetano, por un importe de 50 millones de pesetas, que constituye un elemento castizo y relevante de Lavapiés situada en la calle de Embajadores.

Otras acciones urbanas realizadas, sería el APE 01.04 de la Plaza Vázquez de Mella (Justicia), finalizando en 1999 y que supuso la sustitución del aparcamiento de vehículos (superficie de dos plantas), por otro subterráneo (para vehículos privados y residentes) y la recuperación de la plaza a nivel. La financiación de esta intervención también ha corrido a cargo de Fondos procedentes de la Unión Europea.

El resto de las actuaciones siguen el calendario previsto (como ejemplo el cambio de galibo de la Línea 10 en el verano de 2000), aunque algunas están sufriendo retrasos en su ejecución, bien por problemas de realización o bien por problemas de financiación.

Fuera de planeamiento, tenemos la operación de la Plaza de Oriente, que ha supuesto su peatonalización, la construcción de un paso subterráneo en la calle Bailén —ocultando la circulación en esta avenida— y un aparcamiento de vehículos, tanto para coches (privados y residentes) como para autocares, de gran demanda en la zona por la obligada visita a Palacio en las rutas de turistas. Polémico fue su comienzo por los restos arqueológicos que sus entrañas poseían, pero la necesidad o la imposición municipal de su realización terminaron con la intervención.

4. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo dicho en los apartados anteriores, podemos concluir que el Plan General de 1997 ha cuidado con prolijidad, amplitud y detalle el caso del Casco Antiguo —el perímetro de la antigua cerca de Felipe IV—. El resultado es un realce de este espacio, cuidándolo y potenciándolo, para así mantener su grandeza. La imagen del centro, una vez más, es la de un espacio monumental tanto por su historia como por su pasado. Pero, paralelamente, este proceso —necesario— de embellecimiento y conservación sigue potenciando la terciarización, pues lo monumental se transforma en museístico —en áreas de visitas turísticas— con los consiguientes inconvenientes que se producen para los residentes, que alejan sus residencias de las áreas más monumentales, además de la fuerte especulación que se genera. En definitiva, el proceso de abandono sigue adelante, por tal motivo están las acciones de regeneración de las barriadas residenciales más populares del Casco Antiguo: Maravillas y Lavapiés, en donde, la rehabilitación de viviendas es el eje de la intervención urbanística.

Pero echamos en falta un elemento emergente que no tiene en cuenta el Plan: el asentamiento de inmigrantes. En la actualidad está teniendo un gran protagonismo —por la magnitud del proceso— en algunas de las barriadas del Centro, generalmente las más deterioradas, que por otra parte, son las de ac-

tuación más preferente (Áreas de Rehabilitación Preferente). Estas actuaciones de reforma integral intentan acondicionar viejos espacios urbanos con nuevas infraestructuras y equipamientos, para conseguir barriadas más atractivas y agradables, pero no cuentan con que una parte importante de su población es inmigrante, en calidad de vecinos afianzados y empadronados y no residentes temporales o vecinos ocasionales, ni como población marginal y la mayoría irregular —como se considera en algún momento en el Plan—. Se trata de una población plenamente asentada, plenamente madrileña, que está convirtiendo este viejo espacio en su parte de la ciudad. Y esto no se reduce sólo a Lavapiés como he citado, sino que es una constante en todo el Casco Antiguo. Empieza a vislumbrarse un mosaico de pueblos, de otras culturas, en los barrios y las barriadas del Centro, como partes diferenciadas, pero a la vez identificadas con este espacio. De no considerar este hecho social, cualquier propuesta, cualquier actuación, tiene perspectivas de fracasar.

Los servicios que se propongan deben procurar tener presente, por ejemplo, las peculiaridades sociales y culturales de estos vecinos o la necesidad de escolarizar a su juventud. Las propuestas de rehabilitación deben incluir también los edificios y las viviendas de esta población, de lo contrario, existirían dos espacios urbanos en uno, se doblaría por calles y plazas, como guetos separados unos de otros, y la generación de un conflicto social sería sólo cuestión de tiempo, arruinando todas las ilusiones puestas en la recuperación y revitalización del Casco Antiguo.

Otros problemas que han surgido, no solo en la ARP de Dos de Mayo (ya concluida), sino también en otras zonas del centro, son los debidos a la indisciplina en el uso del espacio público. Las intersecciones, sobredimensionadas para el giro de vehículos de urgencias y pequeños camiones, han sido ocupadas por vehículos ante la imposibilidad de «aparcarse» en segunda fila, lo que a su vez anula el tratamiento de cruce peatonal sin barreras arquitectónicas. Además, los actos vandálicos sobre mobiliario urbano y fachadas de inmuebles y monumentos recientemente rehabilitados, degradan el espacio público y requieren un mantenimiento continuo por parte de los servicios municipales (TEJERA PARRA en LÓPEZ DE LUCIO, R. 1999). A esto se une la «movida» juvenil que surge en las horas nocturnas, especialmente durante las noches de los fines de semana, que crean un ambiente de desagrado entre los residentes de este espacio, pues tienen que soportar los ruidos propios del alborozo callejero —en horas nocturnas— y el estado de suciedad y dejadez que muestran las calles a la mañana siguiente.

Otros problemas emergentes —uno de ellos ya antiguo— tienen que ver con la tipología de vecinos que mayoritariamente reside y se establece en el Centro: jubilados y solteros, es decir, hogares unipersonales. El primer caso obedece a razones biológicas, del «paso del tiempo»: los madrileños que se

asentaron en su juventud —hace décadas— en las barridas del Casco Antiguo han llegado a la vejez y sus hijos no hicieron como muchos de ellos, que se quedaron con sus ascendientes en las viviendas de estos, dada la falta de alternativas de entonces; la mayoría de sus descendientes prefirieron la periferia, el área metropolitana que les ofrecía viviendas más cómodas en contraste con las viejas viviendas, a las que buena parte de ellas se las puede calificar de infravivienda. El abandono era previsible; mientras, los viejos vecinos —entre los que predominan las mujeres viudas—, prefirieron quedarse en sus viejas casas de toda la vida, con sus recuerdos, en calidad de inquilinos con bajos alquileres, que entre otras cosas, dificultan las reparaciones, reformas y rehabilitaciones de las viviendas. Este hecho genera un tipo de población indefensa, con unas necesidades asistenciales importantes. Aunque la degradación de las barriadas del Centro no proviene de este tipo de población, deben convivir con ella, sin posibilidades de afrontarla; poco a poco las viviendas —en su mayoría en malas condiciones— pasan a ser ocupadas por colectivos que sí pueden crear degradación o ambientes singulares.

El otro tipo de hogar unipersonal que se está generando en el Distrito Centro, corresponde con el de la población soltera; es la nueva realidad social de personas que escogen esta modalidad de vida. Suele tratarse de una persona madura, joven, con recursos, que al emanciparse elige una vieja vivienda del Centro, por otra parte muy conveniente al tratarse de viviendas de escasos metros cuadrados, suficiente para una persona sola, con la intención de rehabilitarla. Este nuevo residente promociona, reforma y revitaliza los barrios del Centro, pero, a largo plazo, no implica la recuperación, pues es la sustitución de hogares unipersonales por hogares unipersonales.

5. BIBLIOGRAFÍA

- AA.VV. (1999): «Ciudades para un futuro más sostenible», *El Boletín de la Biblioteca*, n.º 9, abril 1999, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid y Ministerio de Fomento, <http://www.aq.upm.es/boletín>, Madrid.
- ALCOLEA MORATILLA, M. Á. (2000): «Análisis espacial y medioambiental de la inmigración en el municipio de Madrid», *Observatorio Medioambiental*, n.º 3, Instituto Universitario de Ciencias Ambientales, Servicio de Publicaciones de la Universidad Complutense, Madrid.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID. ÁREA DE RÉGIMEN INTERIOR Y PERSONAL. RENOVACIONES Y RECTIFICACIONES PADRONALES (1999): *Anuario estadístico. 1998*, Ayuntamiento de Madrid, Departamento de Estadística, Madrid.
- CONSERJERÍA DE HACIENDA (1998): *Estadística de Población de la Comunidad de Madrid. 1996*. <http://www.comadrid.es/iestadis/>; Comunidad de Madrid, Institu-

- to de Estadística; Ayuntamiento de Madrid, Área de Régimen Interior y Personal; Madrid.
- GARCÍA ALVARADO, J. M. (2000): «El modelo metropolitano madrileño: enjuiciamiento desde la perspectiva del V Programa de Acción de la C.E. en materia de Medio Ambiente, Apuntes metodológicos», *Observatorio Medioambiental*, n.º 3, pp. 135-158, Madrid.
- GARCÍA ESCUDERO, P. (1994): *Experiencia de rehabilitación en el patrimonio residencial de los cascos antiguos*, Empresa Municipal de la Vivienda. Ayuntamiento de Madrid. Madrid.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. —Edición a cargo de— (1999): *Madrid, 1979-1999. La transformación de la ciudad en veinte años de ayuntamientos democráticos*, Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, Madrid.
- LÓPEZ SÁNCHEZ, P. (2000): «Centros Históricos. Más allá del gueto y del museo (algunas cosas sobre el querer vivir en las ciudades)», en *Homenaje a José Estébanez Álvarez*, Volumen II, Editorial Complutense, Madrid, pp. 1167-1178.
- NAVARRO MADRID, Á (2000): «Los espacios naturales protegidos de la Comunidad de Madrid (entre la ecología y la economía)», *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, n.º 20, pp. 465-477, Madrid.
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID (1997): *APE.00.01 Centro Histórico*, Rama de Urbanismo, Vivienda y Medioambiente, Ayuntamiento de Madrid.
- (1997): «*Memoria*» *Rama de Urbanismo, Vivienda y Medioambiente*, Ayuntamiento de Madrid.
- (1997): *Planos y Normativa*, CD-ROM, Rama de Urbanismo, Vivienda y Medioambiente, Ayuntamiento de Madrid.
- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID (1994): «CRITERIOS Y OBJETIVOS», Gerencia Municipal de Urbanismo. Ayuntamiento de Madrid.
- SOTELO NAVALPOTRO, J. A. (1999): *Modelos de organización y desarrollo regional*, I.U.C.A. y Oxford University Press, Madrid, pp. 147.
- SUÁREZ, J. L. Editor (1997): *El Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Oportunidades para los operadores urbanos*, Ediciones y Estudios IESE S. L., Madrid, pp. 454.
- TROITIÑO VINUESA, M. A. (1992): *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas*, M.O.P.T. Madrid.
- WWW.AYUNTAMIENTO DE MADRID: «<http://www.munimadrid.es/>».
- WWW.CONCEJALÍA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y REHABILITACIÓN URBANA: «<http://www.emv.es/index1.htm>».
- WWW.GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO: «<http://www.urbanismo.munimadrid.es/>».