

Expediente: 711/2016/04486

Fecha: 21 de marzo de 2016

## **MAPA DE ÁREAS PREFERENTES DE IMPULSO A LA REGENERACIÓN URBANA (APIRU)**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE IDENTIFICACIÓN DE “ÁREAS PREFERENTES DE IMPULSO A LA REGENERACIÓN URBANA (APIRU)” EN EL MARCO DE LA POLÍTICA DE COHESIÓN TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MADRID**

## INTRODUCCIÓN

El Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015, constituye la referencia legal básica para enmarcar las políticas públicas en materia de ordenación urbana y territorial. Así, establece **el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible** como el que debe guiar las políticas relativas a la ordenación y regulación del suelo (art.3), además explicita que esto debe realizarse mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes (art.1).

El art. 2 define las **actuaciones sobre el medio urbano** como las *que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo incluir obras de nueva edificación en sustitución de otros previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.*

Además, bajo el principio de desarrollo sostenible, la ley enuncia la necesidad de armonizar *los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y oportunidades, la salud y seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.*

Es el requerimiento de **cohesión social** el que cobra mayor importancia en las políticas de distribución de ayudas municipales, de tal manera, que la falta de recursos de los ciudadanos no produzca una merma en los derechos ciudadanos (art.5) *a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.*

Es voluntad del actual equipo de gobierno, según se enuncia en el programa de gobierno, acercar la política a los barrios, para fortalecer las facetas de la vida urbana en un entorno de proximidad a la residencia. También que se afronte la integración y reequilibrio interterritorial, redirigiendo los procesos de transformación urbana que están produciendo espacios de exclusión a la vez que otros espacios están sometidos a fuertes dinámicas de mercado, dando lugar a segregación social y funcional a gran escala.

La identificación de un territorio común donde hacer converger los esfuerzos de inversión municipal y de ayudas públicas a la población en diferentes sectores, vivienda, empleo, ayuda social es el método que se ha querido utilizar desde este primer año de legislatura para contribuir al reequilibrio territorial de la ciudad.

La **Estrategia de Regeneración Urbana** que desarrolla el AGDUS pretende incidir especialmente en los barrios o áreas más vulnerables. Esta vulnerabilidad se define en el territorio desde la simultaneidad de diferentes factores de desequilibrio social, económico y físico y desde la comparativa de los barrios con los valores medios municipales.

Así en estas áreas se dan índices más elevados respecto a la media municipal de envejecimiento, de población sin estudios o presencia de estratos sociales más bajos, por contar con valores más elevados de paro o de población sin estudios.

Se concentran, además, las edificaciones con peores prestaciones por estar construidas con anterioridad a las primeras normas sobre aislamiento en edificios y contar con una baja calidad edificatoria, ya que presentan valores inferiores respecto a la media municipal de superficie construida de vivienda y de valor catastral.

El problema de la vulnerabilidad urbana, o de barrios con síntomas de desfavorecimiento, no es un problema nuevo, ya en los años ochenta se inician en las ciudades actuaciones de rehabilitación urbana en barrios con problemas de déficit de equipamientos, infraestructuras y baja calidad de las viviendas impulsados en gran medida por reivindicaciones de la población a los nuevos ayuntamientos democráticos. Madrid desarrolla una de las operaciones de renovación urbana más importantes de Europa, el *Programa de Barrios en Remodelación* (1979), que afectó a muchos polígonos públicos de vivienda edificados entre los años sesenta y setenta para el alojamiento de la llegada masiva de inmigrantes procedentes de áreas rurales. Tras este programa se llevaron a cabo otras actuaciones, algunas de carácter parcial, como el *Programa Municipal de Reurbanización de Colonias y Barrios*, orientado fundamentalmente a la mejora del espacio público, o los *Convenios suscritos entre el IVIMA y el Ayuntamiento de Madrid* para reurbanizar polígonos realizados por el INV y ceder la propiedad del suelo al Ayuntamiento. Pero, sin duda, las actuaciones de mayor impacto por su carácter integral y su capacidad para atraer recursos de diferentes administraciones e incluso de Programas de la Unión Europea, han sido las que han tenido lugar con la declaración de *Áreas de Rehabilitación Integral y Preferente*, delimitadas en un principio en el Centro Histórico de Madrid y en los últimos años extendidas a algunos barrios de la periferia.

Sin embargo, a pesar de estos esfuerzos, las disparidades sociales internas en las ciudades han seguido acrecentándose en los últimos años e incluso se han agravado. Las grandes ciudades han funcionado como focos de atracción de actividad económica, cultural y científica, con grandes desequilibrios territoriales y porcentajes muy elevados de población excluida. Han surgido barrios que han visto incrementar los desequilibrios territoriales por cambios en las estructuras económicas y sociales y la globalización. Se trata de ámbitos donde coinciden altas tasas de población desocupada, población envejecida e inmigrantes, en ocasiones con convivencia conflictiva entre grupos sociales, con problemas de obsolescencia de la edificación y escaso atractivo de los espacios públicos. Esta situación contrasta con la de los barrios centrales que han experimentado una transformación hacia lugares más atractivos para el turismo, para las actividades económicas de centralidad, el ocio y la cultura, a lo que han contribuido las operaciones de remodelación física de considerable inversión pública. A su vez, el proceso de descentralización de las grandes ciudades ha derivado en el surgimiento de nuevos polos regionales y metropolitanos de actividad y de residencia para población joven, que han contribuido a que las periferias urbanas acentúen el proceso de declive.

La cuestión fundamental que inspira los nuevos planteamientos para la regeneración de barrios proviene de la recomendación expresada de manera determinante en la *Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles* (2007), en relación a la necesidad de hacer un mayor uso de políticas integradas de desarrollo urbano y de prestar especial atención a los barrios menos favorecidos en el contexto global de la ciudad.

Ello hace referencia al desarrollo de procesos en que se coordinen los aspectos espaciales, que conllevan actuaciones para la mejora del medio ambiente físico, con el desarrollo de políticas educativas, sociales y de empleo que mejoren la competitividad y crecimiento de los barrios a la vez que contribuyen a reducir las desigualdades entre los mismos.

En el municipio de Madrid, las áreas identificadas como vulnerables, donde se deben concentrar los esfuerzos de la rehabilitación, suponen un total de 109 ámbitos con una superficie de 3.546 Has que afectan 1.198.326 habitantes, lo que representa el 38 % de la población municipal.

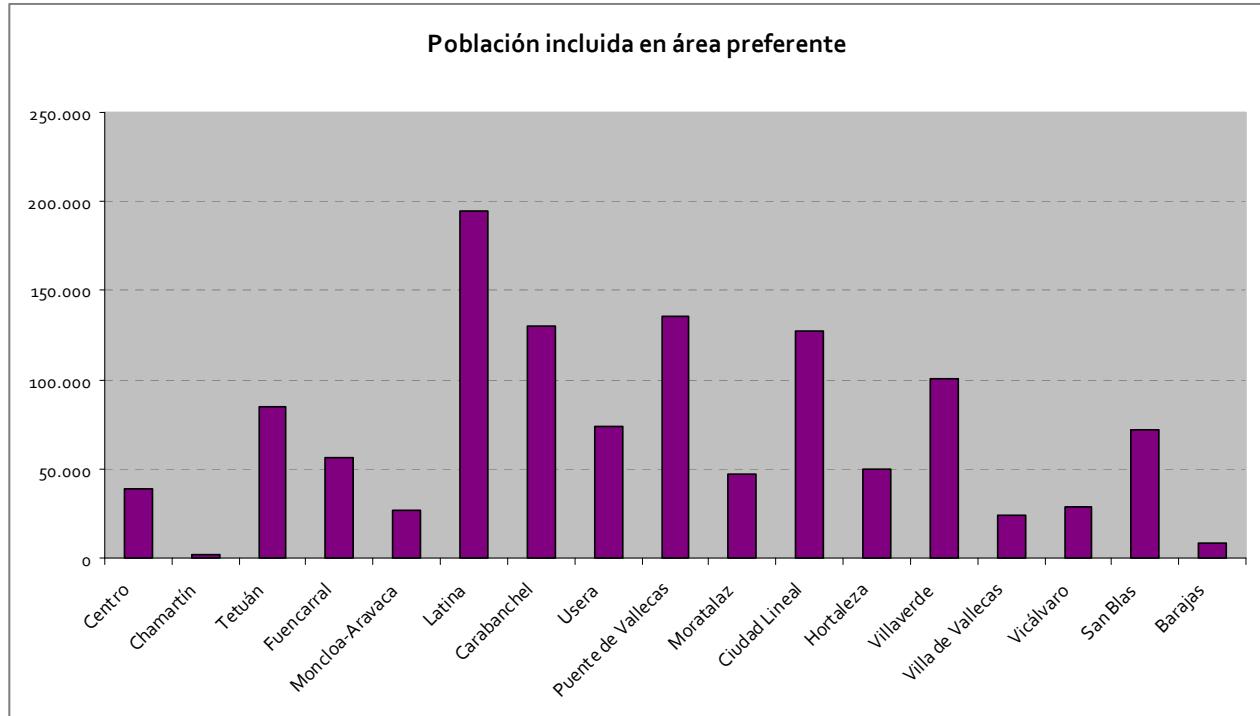
**A) DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y LISTADO DE ÁREAS PREFERENTES DE  
IMPULSO A LA REGENERACIÓN URBANA (APIRU)**

## 1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

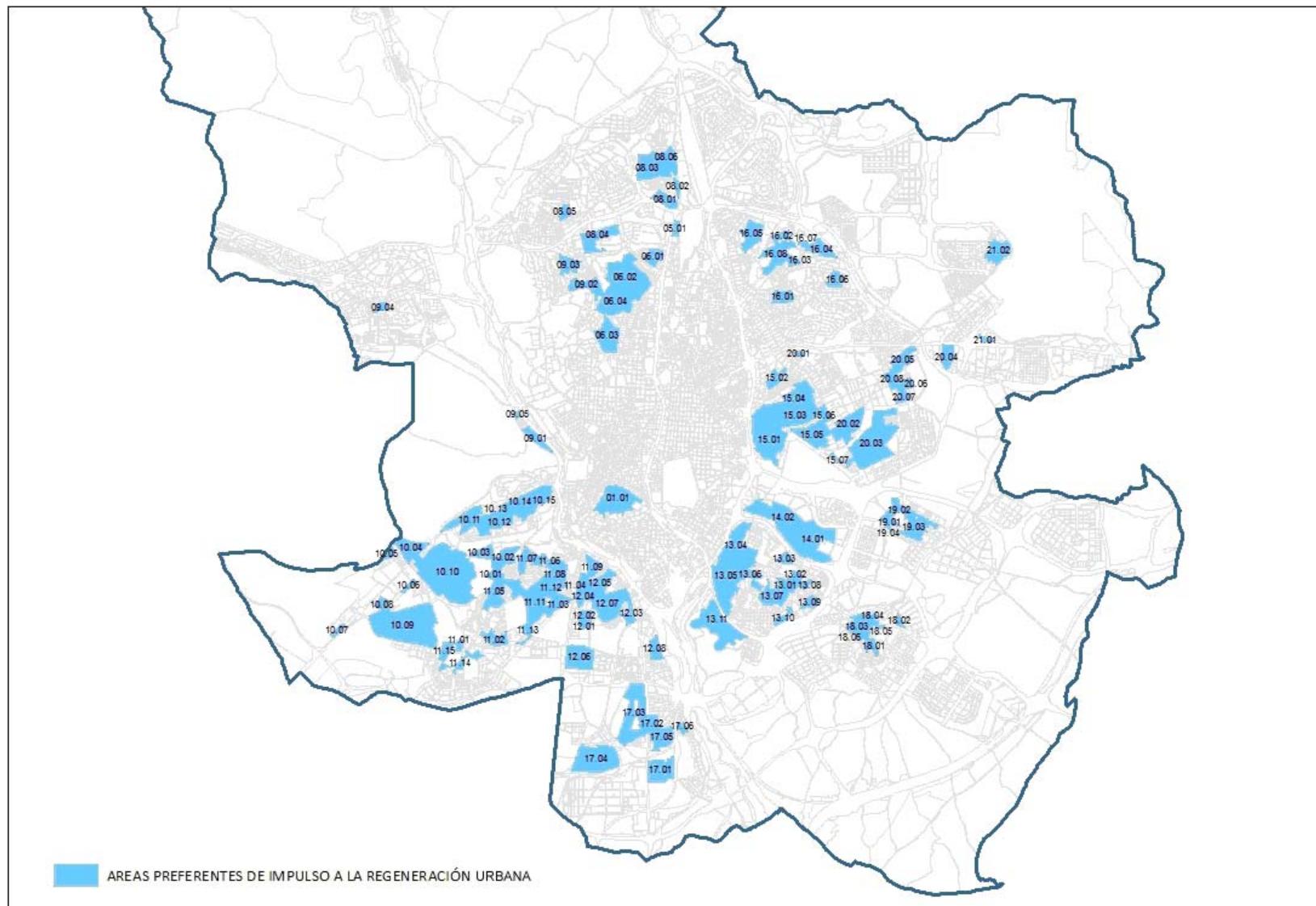
El ámbito delimitado como áreas preferentes de impulso a la regeneración urbana (APIRU) abarca una superficie de 3.546 Has y una población de 1.198.326 habitantes, que representa el 38% de la población municipal. La distribución por distritos es la siguiente:

DISTRITOS	Nº POLÍGONOS	SUPERFICIE (HAS)	POBLACIÓN ÁREA (HAB)	POBLACIÓN DISTRITO	% POB. VUL.
Centro	1	70,8	38.537	131.106	29,4%
Chamartín	1	7,6	1.388	141.435	1%
Tetuán	4	225,1	84.442	150.860	55,9%
Fuencarral	6	164,5	56.123	232.889	24,1%
Moncloa-Aravaca	5	86,3	26.938	115.901	23,2%
Latina	15	652,2	194.972	234.222	83,2%
Carabanchel	15	351,4	130.472	240.230	54,3%
Usera	8	217,8	73.488	132.744	55,3%
Puente de Vallecas	11	377,8	135.312	226.135	59,8%
Moratalaz	2	178,2	47.034	94.813	49,6%
Ciudad Lineal	7	319,7	127.413	211.736	60,2%
Hortaleza	8	167,9	49.497	174.343	28,4%
Villaverde	6	279,7	100.443	140.599	71,4%
Villa de Vallecas	6	67,67	24.266	99.636	24,3%
Vicálvaro	4	78,11	28.170	69.363	40,6%
San Blas	8	260,4	71.690	152.447	47,1%
Barajas	2	40,9	8.141	45.747	17,8%
MUNICIPIO	109	3.546	1.198.326	3.141.991	38%

El distrito con mayor población absoluta incluida en estas áreas es Latina seguido de Puente de Vallecas, Carabanchel y Ciudad Lineal, con valores similares en torno a 300 Has y 130.000 habitantes , y del grupo de Villaverde, Tetuán, Usera y San Blas donde las áreas delimitadas afectarían a un población entre 100.000-70.000 habitantes.



Además del mapa de conjunto de la geografía de las áreas identificadas se adjunta un anexo con la delimitación precisa de cada una de ellas.



**2. LISTADO DE ÁREAS PREFERENTES DE IMPULSO A LA REGENERACIÓN URBANA (APIRU)**

- 01.01 - BARRIO DE EMBAJADORES
- 05.01 - COLONIA SAN CRISTOBAL
- 06.01 - VENTILLA
- 06.02 - VALDEACEDERAS
- 06.03 - BELLAS VISTAS
- 06.04 - BERRUGUETE
- 08.01 - COLONIA VIRGEN DE BEGOÑA
- 08.02 - POBLADOS A Y B DE FUENCARRAL
- 08.03 - POBLADO DIRIGIDO FUENCARRAL-STA ANA
- 08.04 - BARRIO DEL PILAR
- 08.05 - COLONIA LACOMA
- 08.06 - CASCO DE FUENCARRAL
- 09.01 - COLONIA MANZANARES
- 09.02 - COLONIA VALDEZARZA
- 09.03 - COLONIA SACONIA
- 09.04 - CASCO DE ARAVACA
- 09.05 - COLONIA MANZANARES
- 10.01 - ZAIDA
- 10.02 - BARRIO DE LOS CÁRMENES
- 10.03 - BARRIO DE LUCERO
- 10.04 - BARRIO CAMPAMENTO
- 10.05 - COLONIA MILITAR ARROYO MEAQUES
- 10.06 - COLONIA CAMPAMENTO
- 10.07 - COLONIA MILITAR CUATRO VIENTOS
- 10.08 - COLONIAS PARQUE EUROPA Y STA MARGARITA
- 10.09 - POBLADO C CARABANCHEL
- 10.10 - BARRIO DE ALUCHE
- 10.11 - COLONIA BATÁN
- 10.12 - ENTORNO C/SEPULVEDA
- 10.13 - COLONIA EIJO GARAY
- 10.14 - BARRIO PUERTA DEL ANGEL
- 10.15 - COLONIA JUAN TORNERO
- 11.01 - COLONIA SAN IGNACIO DE LOYOLA
- 11.02 - COLONIA SAN FRANCISCO
- 11.03 - COLONIA SAN VICENTE PAUL
- 11.04 - COLONIA URBIS
- 11.05 - BARRIO VISTA ALEGRE
- 11.06 - COLONIA TERCIO TEROL
- 11.07 - BARRIO DE SAN ISIDRO

- 11.08 - ENTORNO GENERAL RICARDOS
- 11.09 - BARRIO DE COMILLAS
- 11.10 - ZAIDA
- 11.11 - BARRIO PUERTA BONITA
- 11.12 - COLONIA EXPERIMENTAL
- 11.13 - COLONIA VELAZQUEZ
- 11.14 - CASCO CARABANCHEL ALTO
- 11.15 - BARRIO DE BUENAVISTA
- 12.01 - COLONIA PARQUE DE LA PALOMA
- 12.02 - BARRIO DE ZOFÍO
- 12.03 - BARRIO DE ALMENDRALES
- 12.04 - COLONIA CERRILLO
- 12.05 - COLONIA MOSCARDÓ
- 12.06 - ORCASITAS
- 12.07 - ENTORNO MARCELO USERA
- 12.08 - COLONIA SAN FERMÍN
- 13.01 - BARRIO DE PORTAZGO
- 13.02 - COLONIA LOS ALAMILLOS
- 13.03 - COLONIA JESÚS DIVINO OBRERO
- 13.04 - NUMANCIA
- 13.05 - BARRIO SAN DIEGO
- 13.06 - PALOMERAS BAJAS
- 13.07 - AVDA BUENOS AIRES
- 13.08 - COLONIA LOS ALAMILLOS
- 13.09 - COLONIA SANDI
- 13.10 - COLONIA SAN FCO JAVIER
- 13.11 - ENTREVIAS
- 14.01 - MORATALAZ PROMOCIÓN PÚBLICA
- 14.02 - MORATALAZ PROMOCIÓN PRIVADA
- 15.01 - BARRIO DE LA ELIPA
- 15.02 - BARRIO DE SAN PASCUAL
- 15.03 - BARRIO DE PUEBLO NUEVO
- 15.04 - BARRIO DE QUINTANA
- 15.05 - BARRIO DE BILBAO
- 15.06 - POBLADOS HNOS G<sup>a</sup> NOBLEJAS
- 15.07 - COLONIA LAS MORERAS
- 16.01 - POBLADO DIRIGIDO DE CANILLAS
- 16.02 - UVA HORTALEZA
- 16.03 - NUEVO BARRIO DE POZAS
- 16.04 - NUEVA COLOMBIA
- 16.05 - POBLADO DIRIGIDO DE MANOTERAS
- 16.06 - COLONIA VILLA ROSA
- 16.07 - CASCO DE HORTALEZA
- 16.08 - BARRIO PINAR DEL REY
- 17.01 - SAN CRISTÓBAL DE LOS ANGELES

- 17.02 - COLONIA LUCENTUM
- 17.03 - CIUDAD DE LOS ANGELES
- 17.04 - CASCO VILLAVERDE ALTO
- 17.05 - CASCO VILLAVERDE BAJO
- 17.06 - BARRIO DE LOS ROSALES
- 18.01 - COLONIA VIRGEN DE LA PIEDAD
- 18.02 - UVA VALLECAS
- 18.03 - CASCO DE VALLECAS
- 18.04 - COLONIA URPISA
- 18.05 - COLONIA HUERTA
- 18.06 - CASCO DE VALLECAS
- 19.01 - COLONIA MILITAR
- 19.02 - AMBROZ
- 19.03 - CASCO DE VICÁLVARO
- 19.04 - COLONIA FERROVIARIOS
- 20.01 - COLONIA DEL SALVADOR
- 20.02 - BARRIO DE SIMANCAS
- 20.03 - GRAN SAN BLAS
- 20.04 - COLONIA CIUDAD PEGASO
- 20.05 - BARRIO DE CANILLEJAS
- 20.06 - UVA CANILLEJAS
- 20.07 - COLONIA LAS MUSAS
- 20.08 - COLONIA NTRA SRA GUADALUPE
- 21.01 - BARRIO DEL AEROPUERTO
- 21.02 - CASCO DE BARAJAS

\*La denominación “barrio” que se emplea en el listado no responde a la precisa delimitación administrativa. Se ha utilizado a efectos de denominación o identificación de las áreas cuando hay una cierta similitud y aproximación, aunque no coincidencia, entre ambas delimitaciones.

**B) MEMORIA**

## **1. DIAGNÓSTICO SOBRE VULNERABILIDAD URBANA.**

### **1.1 El análisis de la situación madrileña mediante un Banco de Indicadores**

Las primeras referencias para diagnosticar la vulnerabilidad urbana se encuentran a nivel nacional en el Ministerio de Fomento que viene desarrollando una línea de trabajo para caracterizar el problema de la vulnerabilidad urbana y ha elaborado un análisis de las ciudades españolas con población mayor de 50.000 habitantes, *Análisis urbanístico de los Barrios Desfavorecidos de España*. Además ha puesto en marcha un *Observatorio de vulnerabilidad urbana* para estudiar la evolución desde 1991, en que se realiza el primer análisis sobre barrios desfavorecidos, y que permite comparar la situación relativa de las diferentes ciudades y su evolución temporal.

Los resultados de los análisis realizados vienen a confirmar el incremento de la vulnerabilidad desde el año 1991. En concreto, en el caso del municipio de Madrid, la cifra en 1991 era de 183.331 habitantes residentes en áreas vulnerables, lo que representaba el 6,1 % de la población municipal, de 605.153 habitantes en 2001 que ya suponía un 20,5 % de la población y de 1.125.389 habitantes, un 35 % de la población en 2006.<sup>1</sup>

Con objeto de profundizar en la problemática detectada el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid desarrolla en 2010 un trabajo relativo al establecimiento de un *Banco de Indicadores sobre Vulnerabilidad del Suelo Urbano Consolidado*.

En este trabajo se han analizado un conjunto de treinta indicadores agrupados en cuatro categorías: indicadores socio-demográficos, de actividad económica, de características de edificación residencial y de características urbanas. De este conjunto se han diferenciado los que tienen un carácter sintomático (en gris en la tabla) y que sirven de referencia para la identificación de áreas vulnerables de los de carácter descriptivo, que permiten completar el análisis pero no aportan criterios objetivos de vulnerabilidad.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> El trabajo se realiza entre 1991 y 2001 con datos del Censo de Población y Vivienda sobre población sin estudios, población residente en viviendas sin aseos o servicios y tasa de paro. En 2006 se realiza una adenda que solo incluye la tasa de inmigrantes extranjeros. Información *Portal de Suelo y Políticas Urbanas*, Ministerio de Fomento.

<sup>2</sup> Fuentes estadísticas empleadas: Base de Datos de Catastro de 2007, Encuesta de Población Activa, Padrón Municipal 2009 y Directorio de Unidades de Actividad Económica 2007. El ámbito de análisis ha sido la sección censal.

CATEGORÍA	INDICADORES
Indicadores sociodemográficos	A1.- Dinámica poblacional A2.- Población envejecida A3.- Población infantil escolar A4.- Proporción de inmigrantes extranjeros A5.- Población sin estudios A6.- Paro registrado A7.- Integración en el mercado laboral A8.- Hogares envejecidos
Indicadores de localización de la actividad económica	B1.- Localización de actividades económicas B2.- Localización de establecimientos de servicios de proximidad <sup>a</sup> B3.- Concentración de edificaciones de uso industrial o terciario B4.- Índice de valor de las edificaciones de uso terciario B5.- Índice de valor de las edificaciones de uso industrial B6.- Estratificación Socioeconómica
Indicadores de características de la edificación residencial	C1.- Concentración de inmuebles con uso predominante vivienda anterior a 1940 C2.- Concentración de inmuebles con uso predominante vivienda entre 1940 y 1960 C3.- Concentración de inmuebles con uso predominante vivienda entre 1960 y 1970 C4.- Concentración de inmuebles con uso predominante vivienda posteriores a la década de los 70 C5.- Dimensión media de la vivienda C6.- Índice de haciamiento C7.- Concentración de viviendas pequeñas C8.- Valor medio de la superficie construida de uso residencial C9.- Estado de conservación según ITE C10.- Falta de calidad aparente según Catastro C11.- Déficit de plazas de garaje-aparcamiento C12.- Falta de accesibilidad de la edificación residencial
Indicadores de otras características urbanas	D1.- Accesibilidad a zonas verdes D2.- Accesibilidad y población por Centros de Atención Primaria D3.- Nivel de confort acústico D4.- Nivel de accesibilidad de la población al transporte público

**Banco de indicadores para la valoración de la vulnerabilidad del suelo urbano consolidado de uso residencial de Madrid**

Fuente: Dirección General de Planeamiento Urbanístico

### Método estadístico:

Mediante análisis de correlación estadística se reduce la dimensionalidad de los indicadores. Hay algunos indicadores que tienen un comportamiento parecido y arrojan una geografía similar, en este caso se obtiene el factor por suma de indicadores o superposición de geografías y la vulnerabilidad por la suma o superposición de factores.

Así, los indicadores de envejecimiento e inmigración son determinantes en la vulnerabilidad social, la población sin estudios, el paro y la estratificación socioeconómica son los que determinan la vulnerabilidad económica y por último los indicadores sobre baja calidad y valor catastral, superficie media de vivienda y falta de accesibilidad determinan la vulnerabilidad residencial

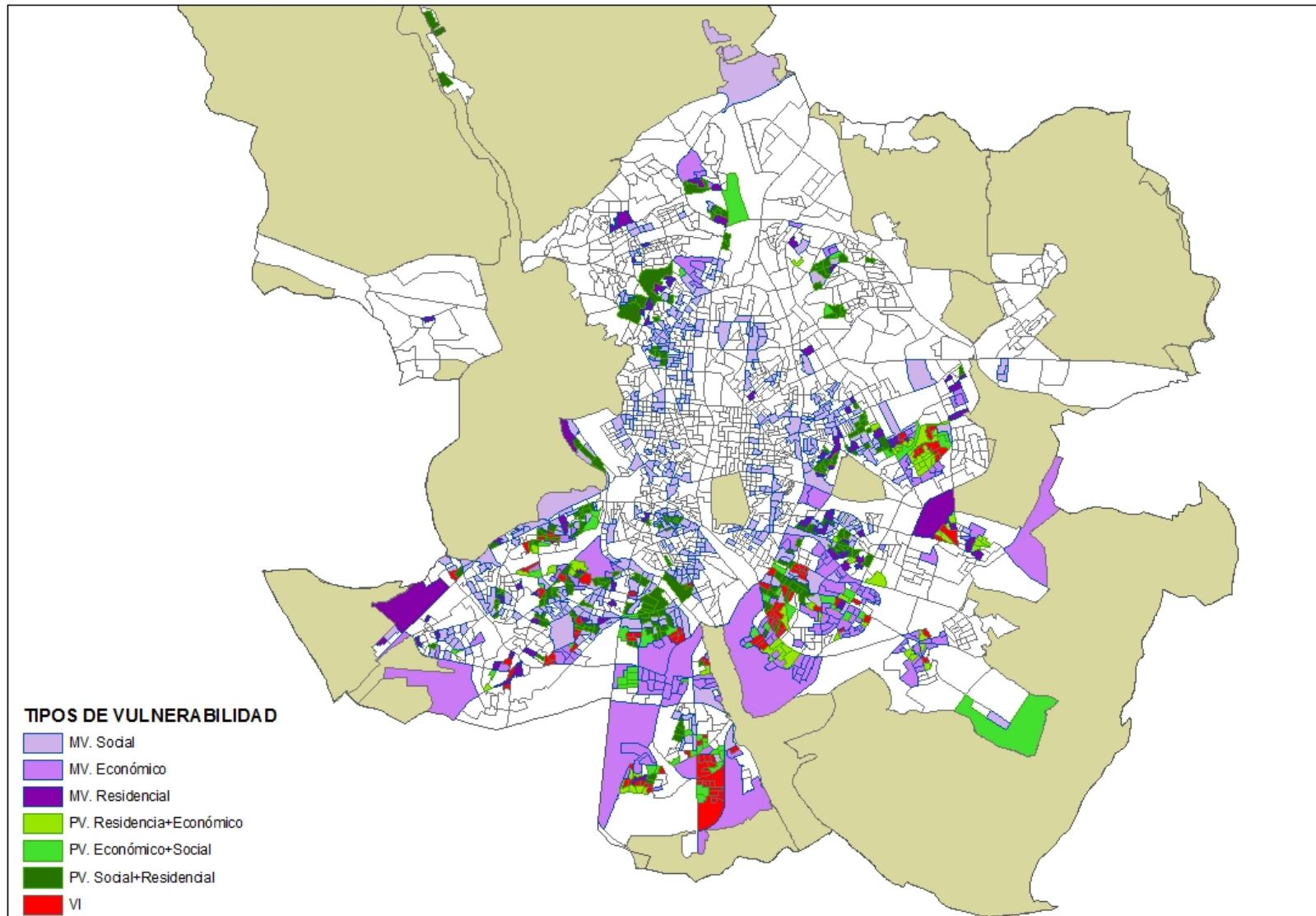
Indicadores	Factores	Tipo vulnerabilidad
Población envejecida	Senectud	Vulnerabilidad Social
Hogares envejecidos		
Población inmigrante	Inmigración	
Población sin estudios	Déficit según estatus	Vulnerabilidad económica
Paro registrado		
Estratificación socioeconómica		
Falta de calidad según Catastro	Depreciación por obsolescencia	Vulnerabilidad residencial
Falta de accesibilidad de edificación		
Dimensión media de vivienda		
Valor medio de superficie construida		

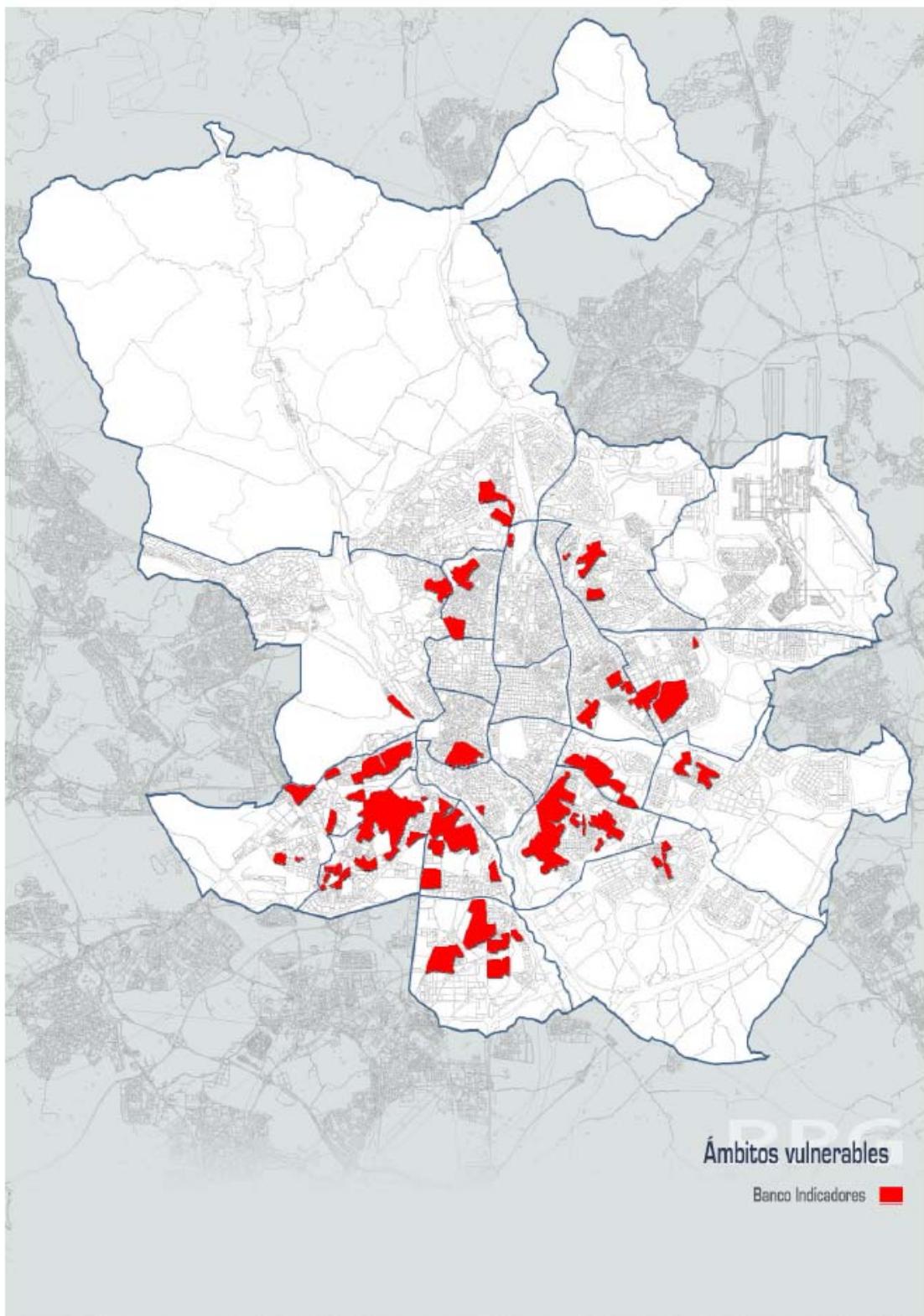
El umbral de corte para delimitar las secciones censales vulnerables se estableció en el valor medio municipal + 1 desviación típica, dando como resultado distintos tipos de vulnerabilidad.

Monovulnerabilidad: Un tipo de vulnerabilidad social, económica o residencial

Polivulnerabilidad: Concurrencia 2 Tipos Vulnerabilidad

Vulnerabilidad Integral: Concurrencia 3 Tipos Vulnerabilidad





Delimitación de áreas vulnerables 2010.

Esta delimitación se compara con la establecida por el Ministerio de Fomento<sup>3</sup> y se observa una geografía más amplia por parte del Ministerio, que en gran medida deriva de la utilización de la división en secciones censales, que incluyen extensas superficies de territorio con uso de zona verde o infraestructuras a nivel municipal y supramunicipal, y que desvirtúan en gran medida la cifra global de superficie. Asimismo, el Ministerio utiliza una metodología algo diferente de la municipal y, en particular, lleva a cabo una adenda en 2006 en base al dato de población inmigrante que condiciona de manera determinante las secciones censales incluidas en la delimitación de vulnerabilidad urbana.

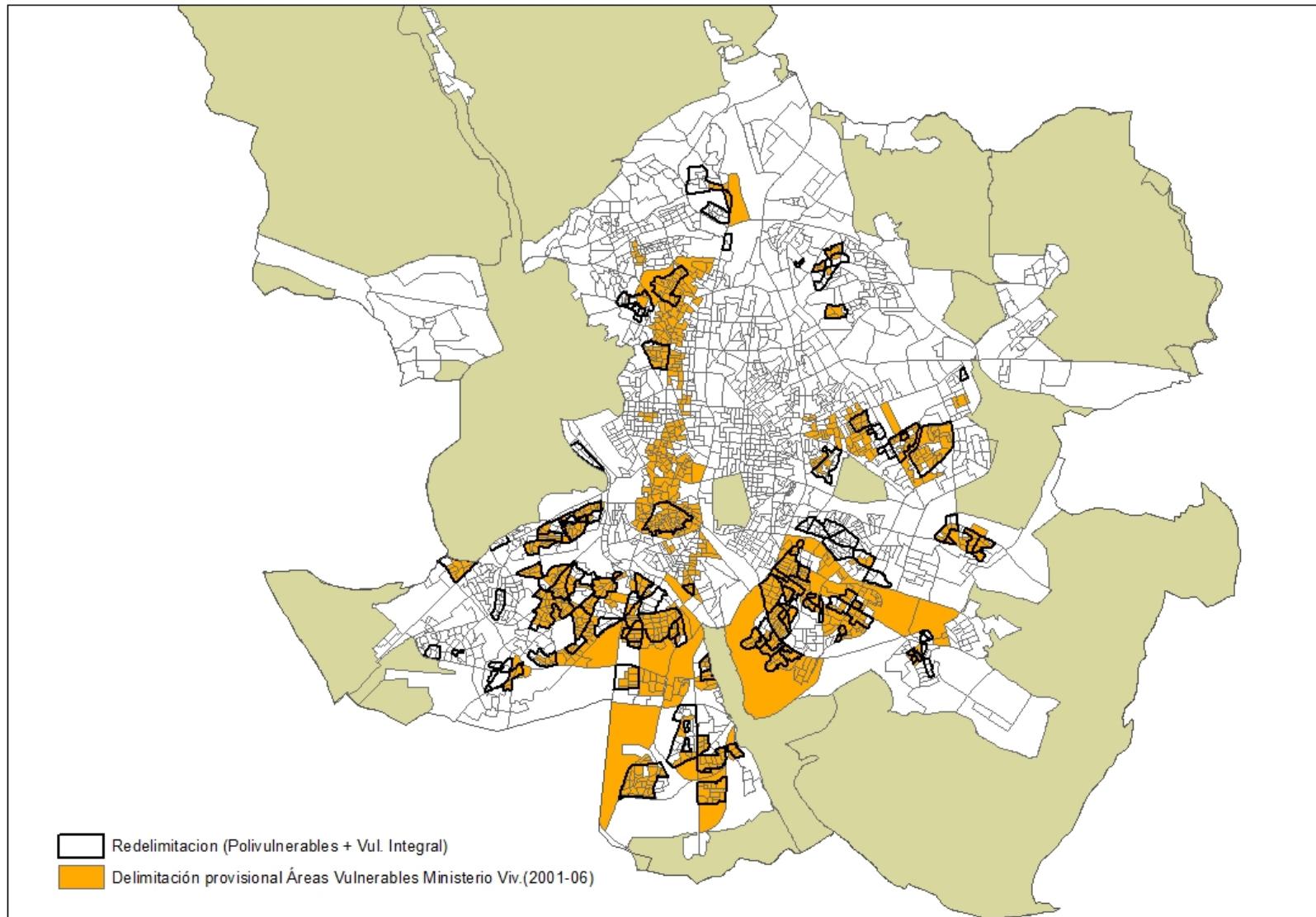
La tabla y el mapa siguientes resumen esta comparativa:

RECINTOS	SUPERFICIES Y PORCENTAJES	POBLACIÓN AFECTADA
Superficie total delimitación provisional barrios vulnerables Ministerio de la Vivienda	3.272,22 Has.	1.125.389 hab.
Superficie total recintos vulnerabilidad integral + polivulnerabilidad	2.300 Has.	799.382 hab.
Superficie coincidente	1.636,57 Has.	624.125 hab.
Porcentaje de coincidencia respecto a delimitación provisional barrios vulnerables Ministerio de la Vivienda	50,01 %	
Porcentaje de coincidencia respecto a vulnerabilidad integral + polivulnerabilidad	71,15 %	

**Comparación de delimitaciones con barrios vulnerables del Ministerio de la Vivienda**

Fuente: Banco de Indicadores sobre vulnerabilidad del suelo urbano. DG Planeamiento Urbanístico, 2010

<sup>3</sup> En el momento de la realización del trabajo, el Observatorio de Vulnerabilidad dependía del Ministerio de Vivienda



## 1.2. Actualización mayo 2014

A la vista de los resultados del trabajo anterior en cuanto a identificación de indicadores sintomáticos, en el año 2014 se actualizan 4 indicadores con fuentes estadísticas que permiten revisar las delimitaciones de los ámbitos vulnerables, produciéndose unos reajustes teniendo en cuenta los nuevos datos a nivel de parcela .

Los indicadores seleccionados y umbrales de corte utilizados han sido:

1. Edad de la edificación anterior a 1980
2. Valor catastral de la edificación <0,80 media municipal
3. Porcentaje de población envejecida >1,20 media municipal
4. Porcentaje de población sin estudios >1,20 media municipal

Se identifican las parcelas que cumplen las condiciones 1 y 2 de antigüedad y valor catastral bajo y al menos una de las condiciones 3 y 4. Es decir, del conjunto formado por las parcelas con edificación más antigua y menor valor catastral, se seleccionan las que además presentan alto índice de envejecimiento y/o población sin estudios. Esto permite un cierto reajuste sobre la geografía inicial.

Se han utilizado los datos procedentes de Catastro y Padrón Municipal 2014.

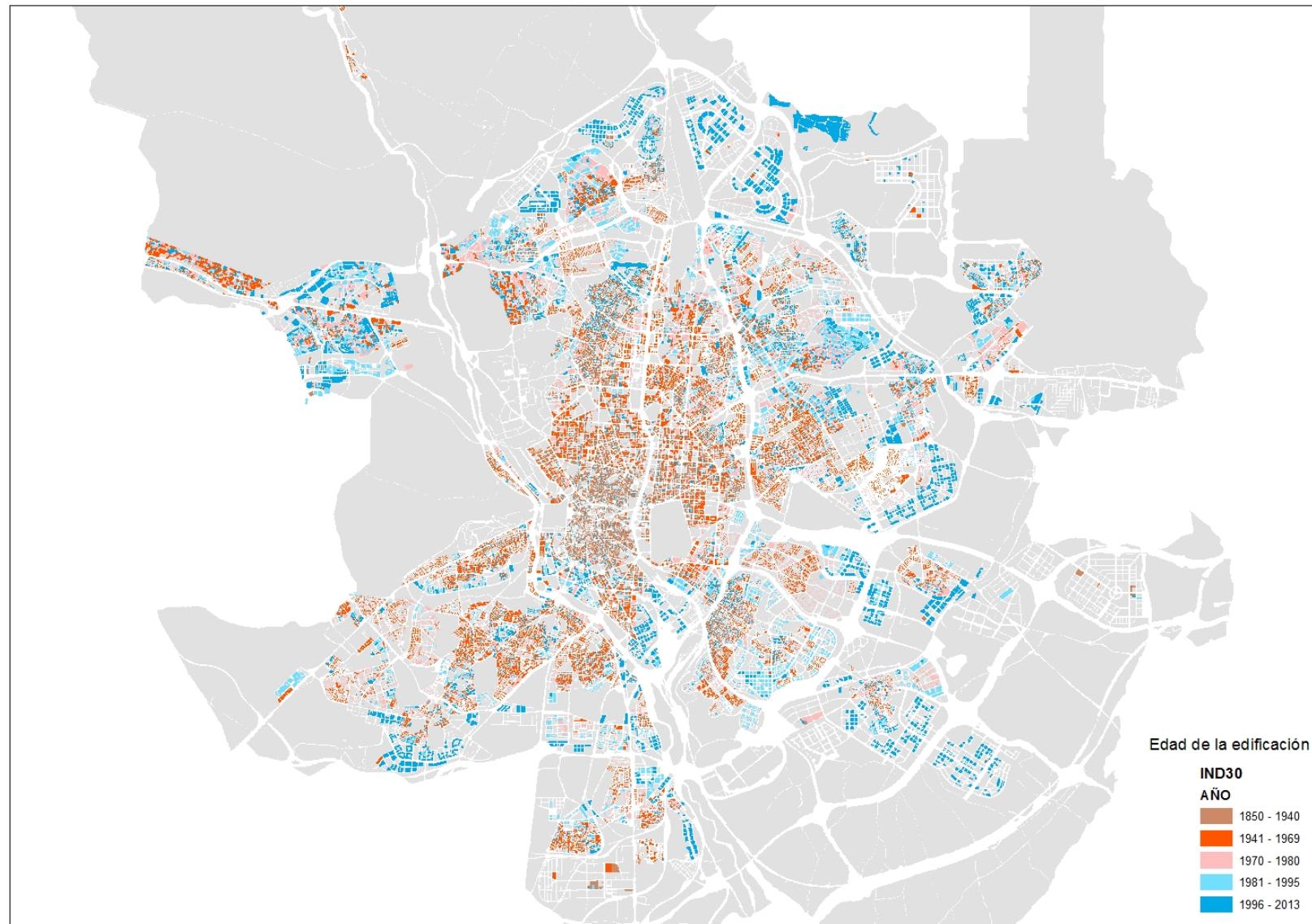
Con estos indicadores y los umbrales de corte se vuelven a identificar parcelas polivulnerables y con vulnerabilidad integral.

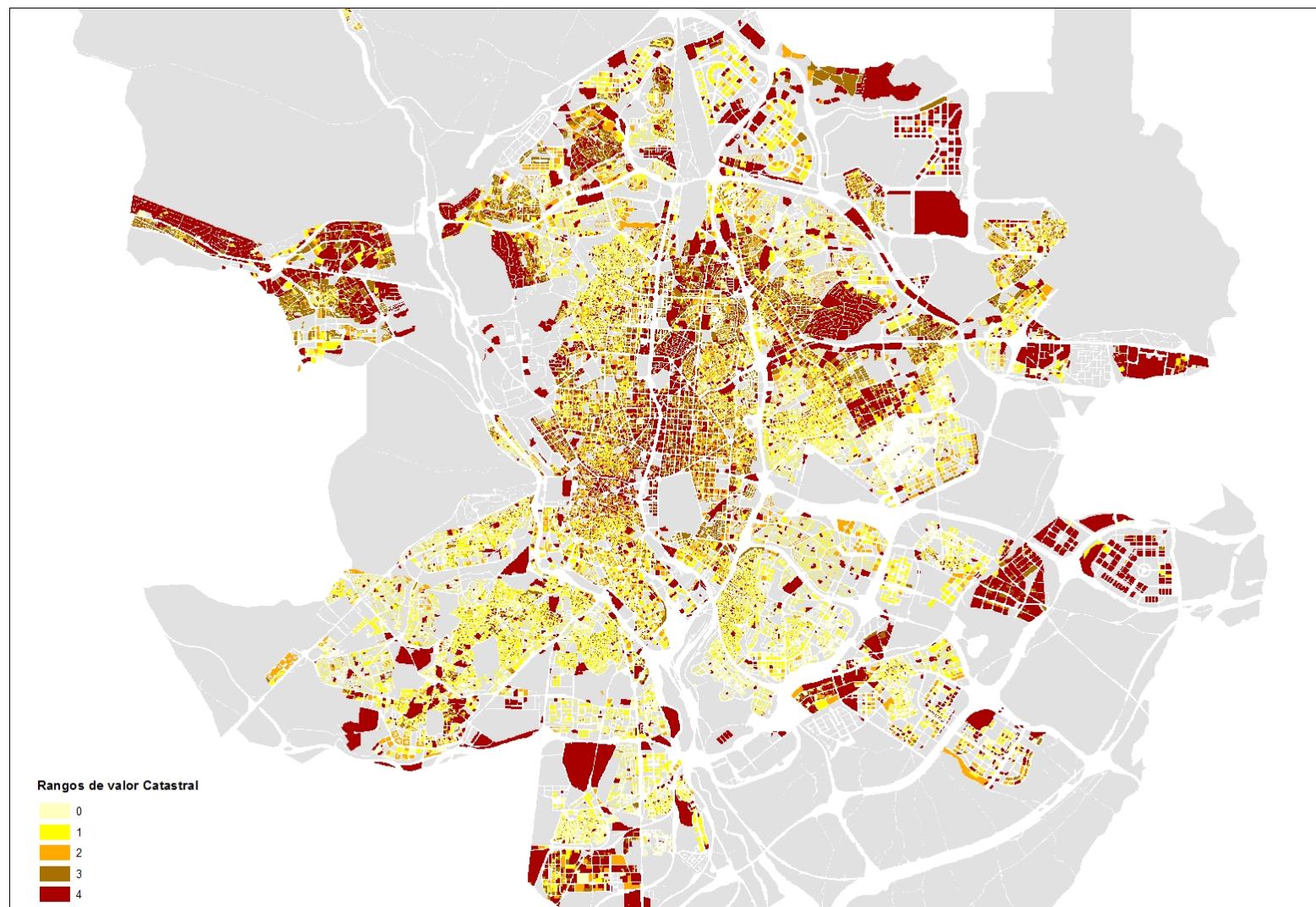
**Polivulnerabilidad:**      Parcelas con edificación anterior a 1980, valor catastral <0,80 media municipal y % población envejecida >1,20 media municipal

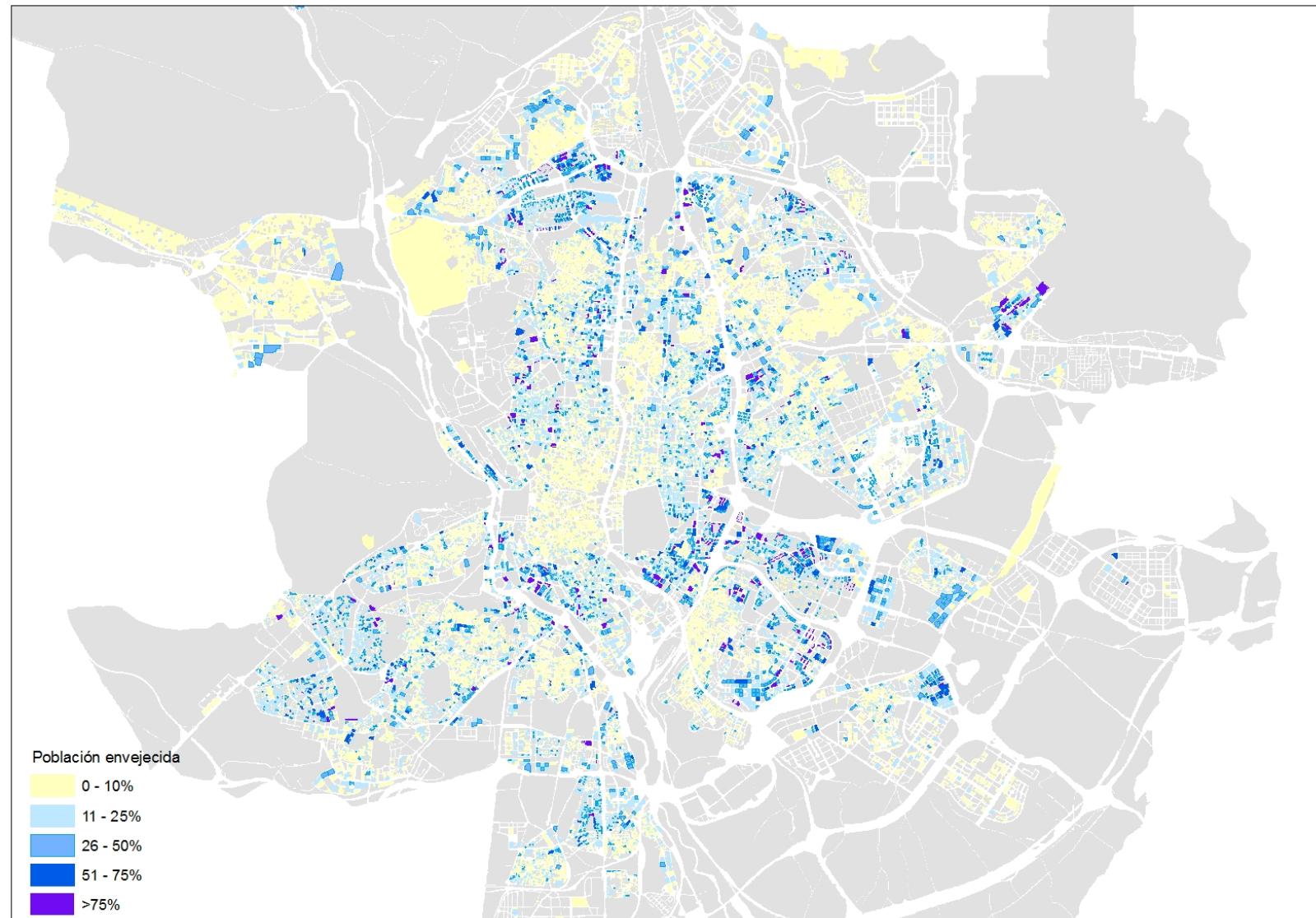
Parcelas con edificación anterior a 1980, valor catastral <0,80 media municipal y % población sin estudios >1,20 media municipal

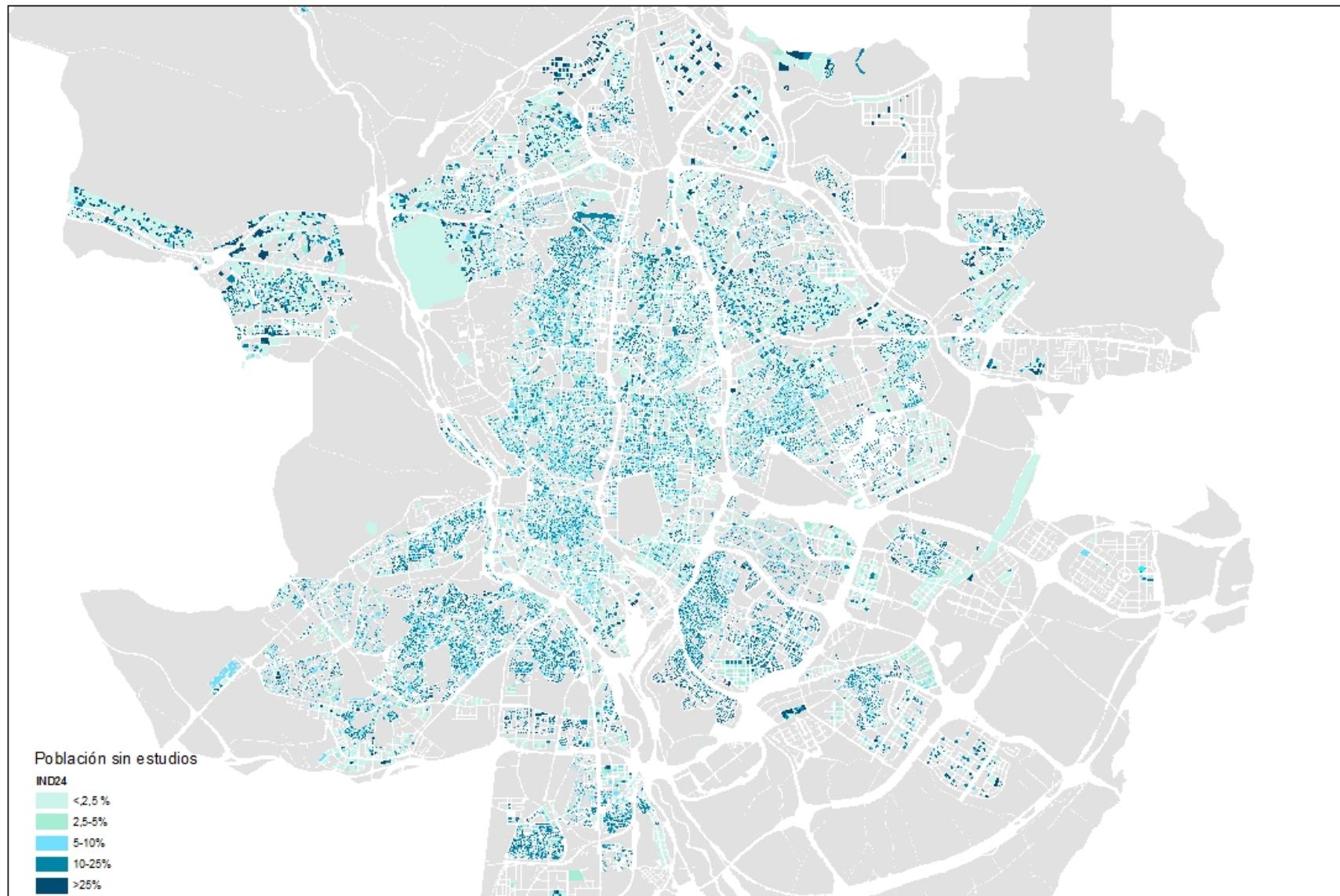
**Vulnerabilidad integral:**

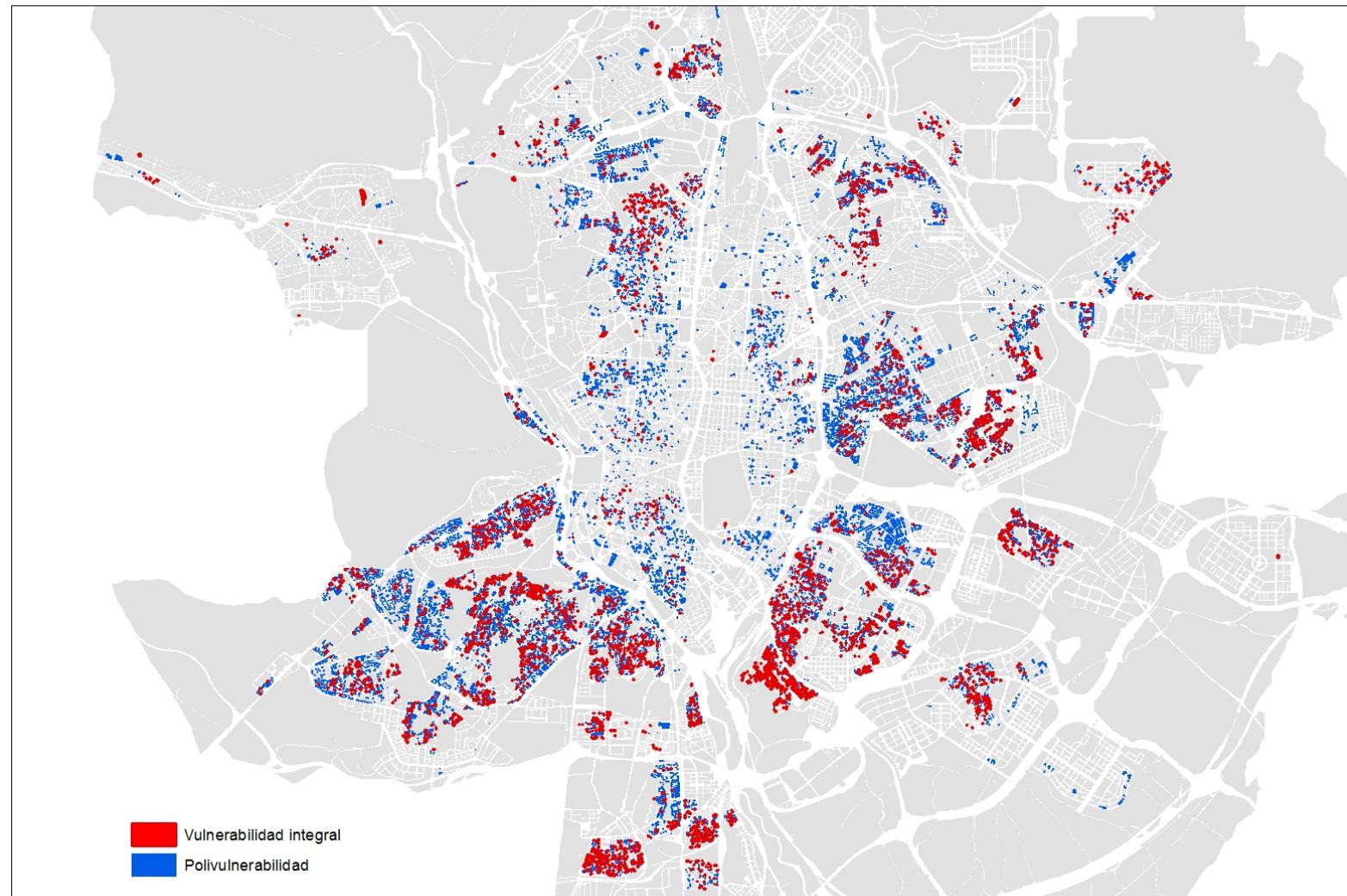
Parcelas con edificación anterior a 1980, valor catastral <0,80 media municipal y % población envejecida >1,20 media municipal y población sin estudios >1,20 media municipal





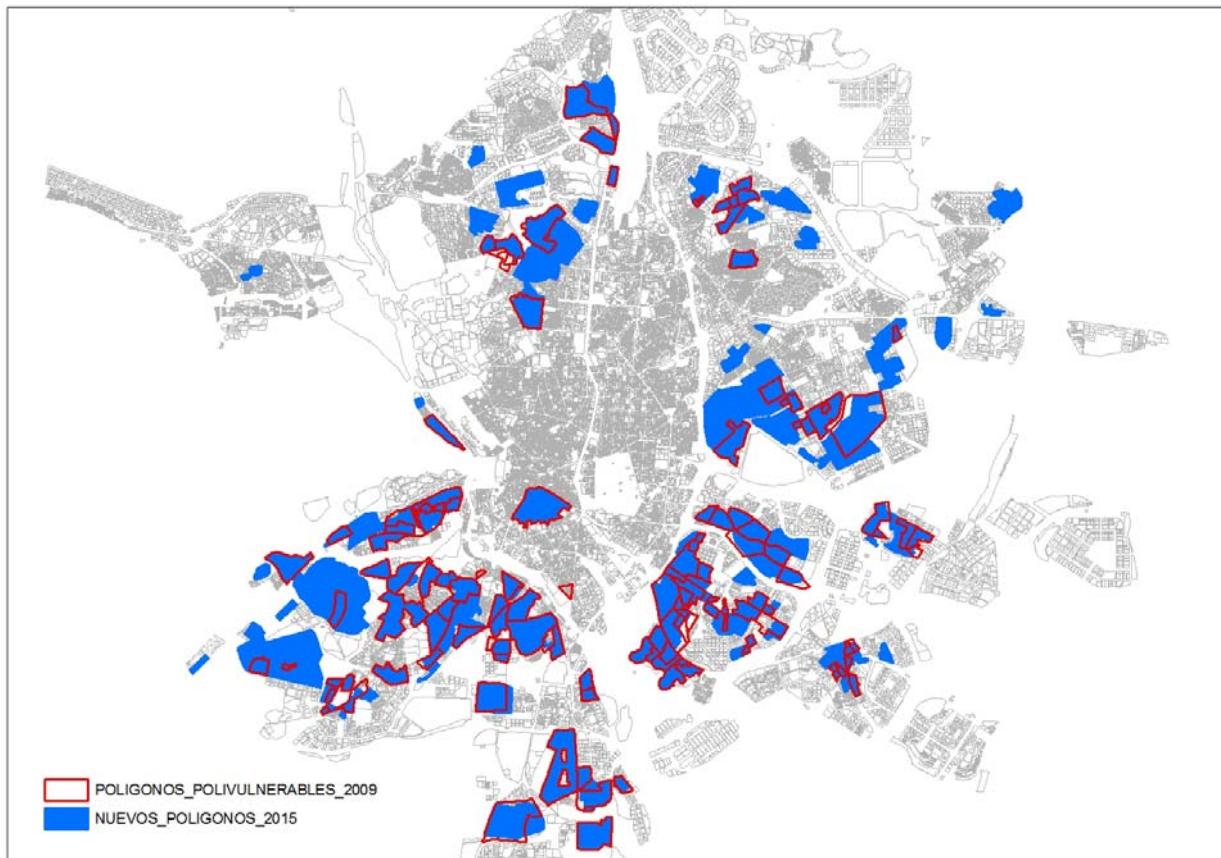






Actualización 2015 de parcelas vulnerables

A continuación se procede a una redelimitación de los ámbitos atendiendo a límites físicos: ejes de calle, división de usos públicos y privados y de parcelas catastrales. También se atiende a la división por distritos y la identidad de las promociones de colonias o polígonos de vivienda. La superposición con la delimitación de 2010 nos lleva a una geografía más amplia en la que ningún ámbito inicialmente considerado queda excluido.

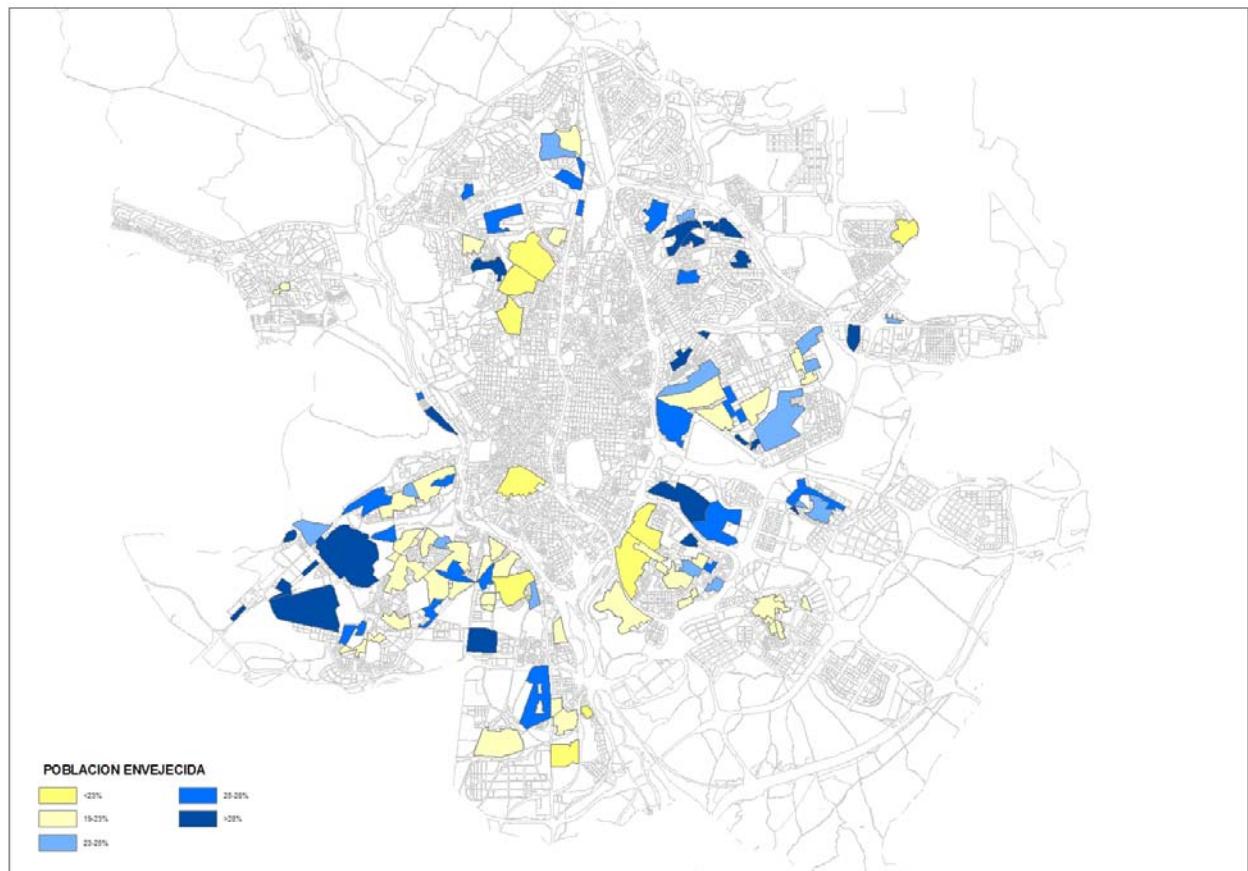


## 2. DATOS MEDIOS DE LAS ÁREAS DELIMITADAS. VALORES RESPECTO MEDIA MUNICIPAL.

Los valores de los indicadores para cada una de las áreas se muestran en la tabla del anexo 2 si bien se aporta seguidamente una visión global de los valores medios del conjunto:

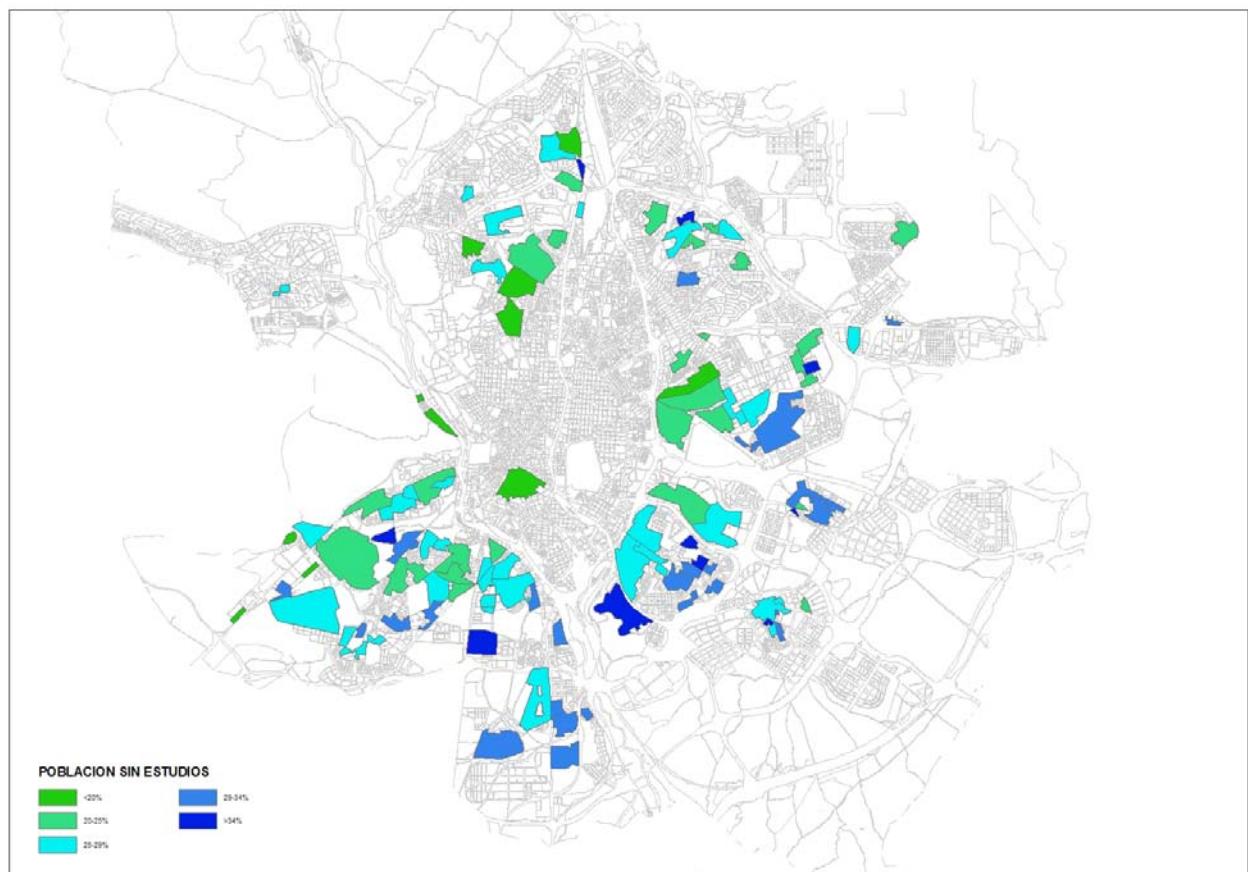
### Población envejecida:

El valor medio de población envejecida en áreas vulnerables se sitúa en el 24,3 %, frente al valor medio municipal en suelo urbano consolidado que representa el 17,8% de la población. El valor máximo que se alcanza es del 40% en la colonia las Moreras de Ciudad Lineal y el mínimo es el 14,2 % del barrio de Embajadores.



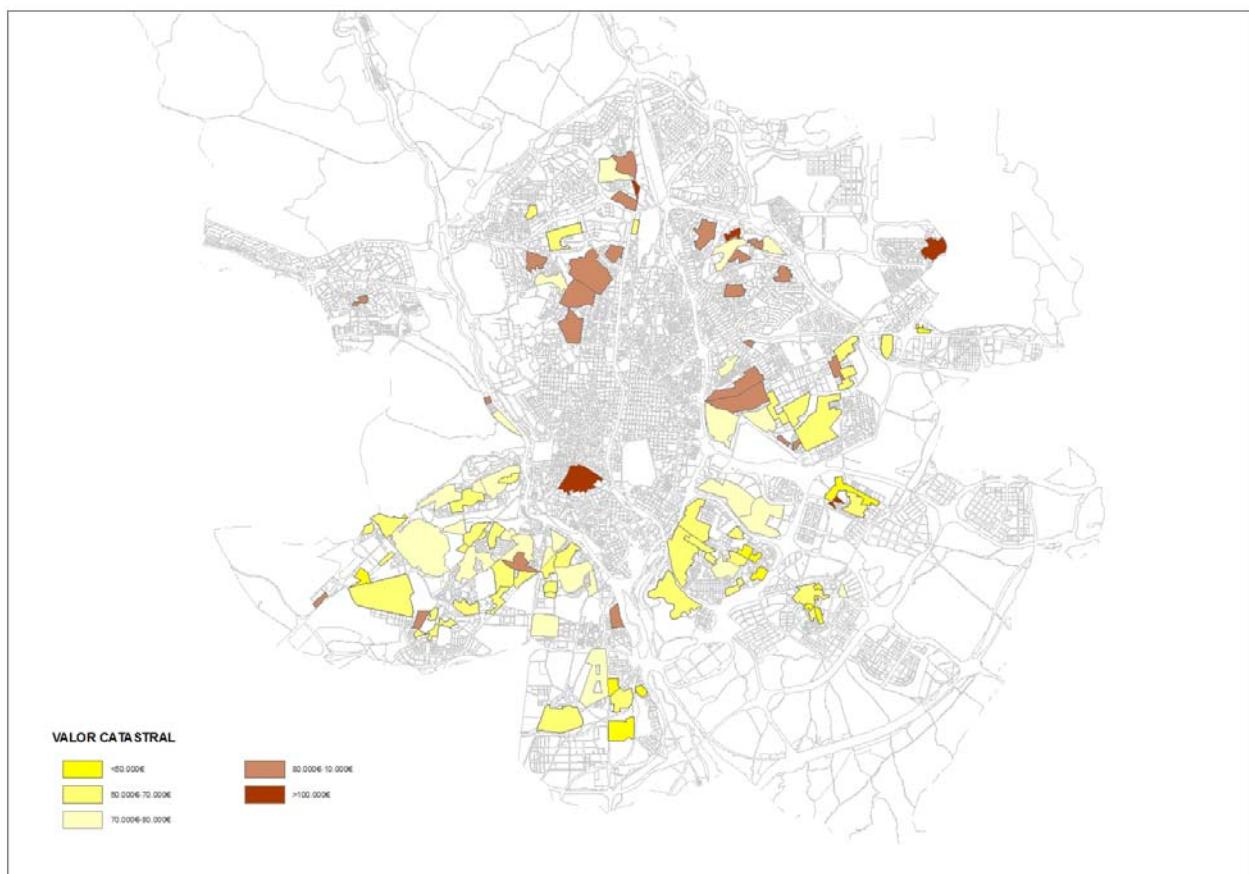
**Población sin estudios:**

El valor medio de población sin estudios en áreas vulnerables es de 27,1 % frente al valor medio municipal que en suelo urbano consolidado se sitúa en 15,8%. El valor máximo se alcanza en la colonia Ferroviarios en Vicálvaro con la cifra del 43% y el mínimo, el 16,8 %, en la colonia Cuatro Vientos.



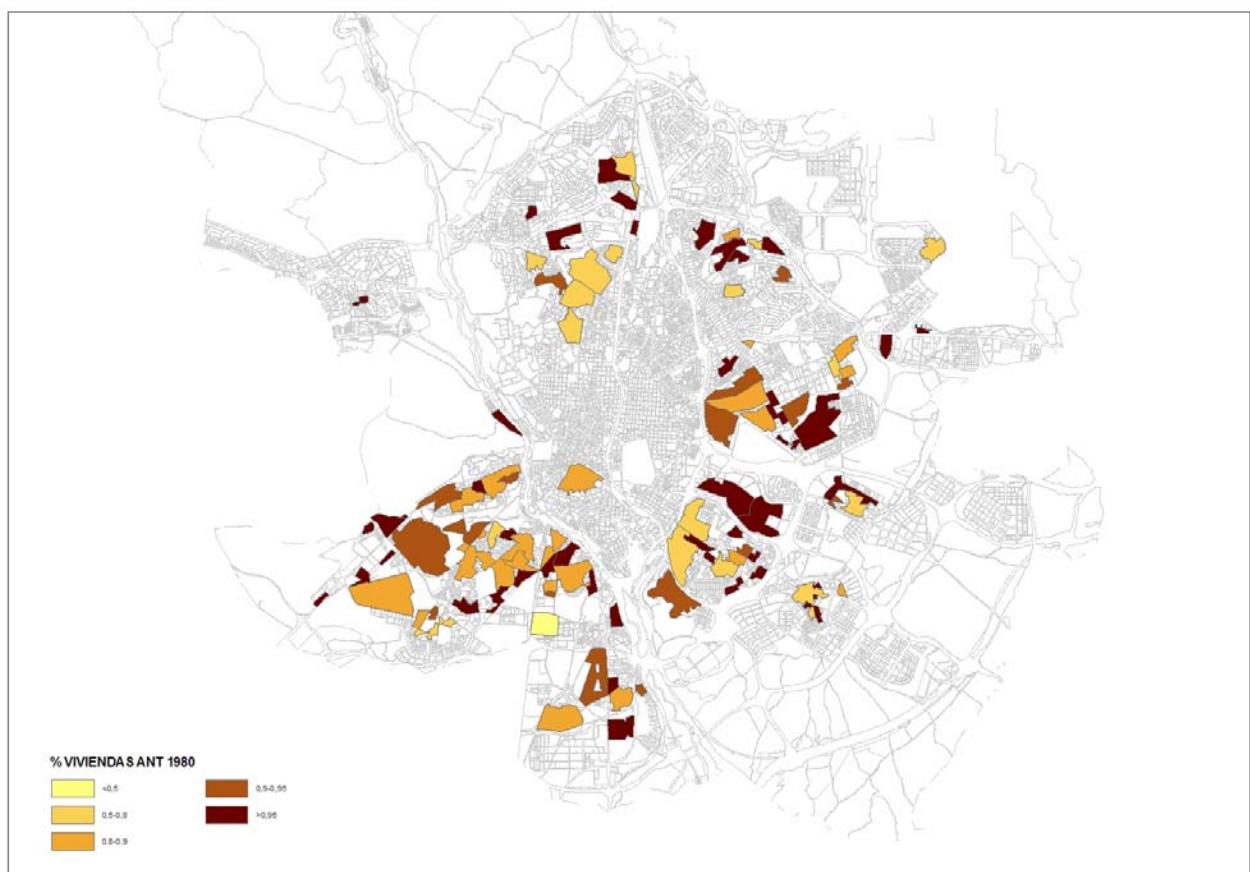
**Valor Catastral:**

El valor medio catastral se sitúa en 71.500 €, que representa el 60% del valor catastral medio municipal que resulta de 120.000€/viv. En el gráfico se muestran las diferencias entre las áreas delimitadas.



### Porcentaje de viviendas anteriores a 1980

El porcentaje de viviendas anteriores a 1980 en áreas vulnerables es del 90%, mientras que la media municipal se sitúa en 58,6%.



### **3. ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN URBANA**

El objetivo de la declaración de áreas preferentes de impulso a la regeneración urbana (APIRU) es la de identificar el territorio prioritario para implementar una estrategia de regeneración urbana de la ciudad consolidada apoyada en ayudas municipales.

El Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible está comprometida en el periodo 2015-2020 en formular una estrategia urbana destinada al reequilibrio territorial del conjunto urbano, capaz de ofrecer a los ciudadanos un soporte de ciudad más equitativo, más habitable y más cohesionado, mediante una respuesta integral y sostenible a los retos que, con urgencia y responsabilidad, ha de afrontar nuestra sociedad relativos al medio ambiente, la economía y la cohesión social.

La estrategia se plantea con un enfoque integral, mediante ayudas a la rehabilitación edificatoria, pero también con objetivos de recualificación del espacio público para que sea cauce adecuado para una movilidad sostenible de proximidad y con propuestas en el ámbito socioeconómico para estimular, social, cultural y económicamente el barrio.

Este carácter integral precisa de una coordinación de áreas municipales y los distritos, trabajando conjuntamente hacia este objetivo de la regeneración de la ciudad y en este sentido, la identificación de un territorio común donde trabajar desde diferentes ámbitos de competencias, constituye en si mismo una vía de coordinación necesaria, junto con otros instrumentos de trabajo colaborativo.

#### **2.1 Objetivos de la Estrategia de Regeneración Urbana:**

1. Impulso a la **rehabilitación aislada de edificios y regeneración de barrios** con disfunciones físicas, sociales y funcionales. La regeneración urbana permitirá alcanzar objetivos de reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>, contribuyendo al paso a una economía baja en carbono y a priorizar la atención a los barrios más vulnerables. Se implementarán nuevos instrumentos que traten de maximizar los beneficios de las ayudas públicas y llegar al mayor número de edificios posible.
  
2. Fomento de una **movilidad más sostenible** que progrese hacia un mejor reparto modal y comprometida con los retos del cambio climático.  
Se favorecerá una accesibilidad de proximidad basada en los modos peatonales y ciclistas, atenta a los problemas de género en la concepción del espacio urbano, y reforzará el papel del sistema de transporte público en todas las escalas.
  
3. Desarrollo de un nuevo **espacio público** orientado a la creación de corredores verdes que sean soporte de una movilidad equilibrada y sostenible, que conecten los espacios verdes de la ciudad y estos con los espacios de valor ambiental del territorio así como con las redes peatonales de las áreas de centralidad y las sendas de los suelos no urbanizables.  
Se tratará asimismo de corregir las fracturas y barreras entre los espacios centrales de la ciudad y los distritos exteriores y de estos últimos entre sí, reestableciendo la continuidad del espacio público fragmentada por las infraestructuras de transporte de alta capacidad, mejorando la conectividad transversal.

4. Favorecer la aparición de centralidades periféricas donde se fomente la actividad económica en un modelo más equilibrado en el territorio superando la dicotomía centro-periferia.

Se desarrollará una estrategia para la actividad económica encaminada a mejorar el potencial de los emplazamientos existentes, tanto con el fomento de la actividad ubicada en el tejido urbano como de los polígonos especializados, para fortalecer o facilitar la recuperación de las actividades maduras y la implantación de nuevas actividades innovadoras y el impulso de zonas de oportunidad tecnológica.

Por ello se promoverá la mejora de las características físicas de sus emplazamientos, de sus necesidades de gestión, de su conectividad, transporte público y la accesibilidad de proximidad, así como la atención a sus necesidades logísticas, medioambientales y energéticas de una manera integral. Esto permitirá que dispongan de la capacidad competitiva necesaria para la recuperación de un empleo de calidad y colaboren en el reequilibrio territorial.

5. Contribución a la cohesión social en los barrios mejorando el grado de mixticia e interacción entre los grupos de personas de diferente edad, sexo, cultura o renta que viven en la ciudad. Los equipamientos, como nodos que articulan los tejidos urbanos, representan una gran oportunidad para generar espacios de encuentro, donde se facilite la participación y se desarrolle una identidad común.

La estrategia plantea el reequilibrio territorial del sistema de equipamientos garantizando la cobertura a las necesidades básicas de los ciudadanos, y procurará que se conciban como elementos de articulación urbana y centralidad. Se deberá mejorar la accesibilidad de sus entornos, generando espacios seguros además de permeabilizar la arquitectura mejorando la integración en la ciudad y facilitando su uso por la población.

## 2.2 Rehabilitación de edificios

En la actualidad el principal reto ambiental y de sostenibilidad de las ciudades lo constituye la mitigación y adaptación al cambio climático, lo que lleva a la necesidad de plantear objetivos cada vez más ambiciosos aplicados a los sectores difusos de la movilidad y la edificación.

El periodo 2015-2020 será un periodo decisivo para impulsar la rehabilitación de edificios, transformando el sector de la edificación y contribuyendo al paso a una economía baja en carbono, por aplicación de las directivas europeas y los compromisos adquiridos en el marco de la Unión Europea. En Madrid el sector de la edificación es responsable del 50% del consumo de energía primaria y de un 30% de las emisiones directas de gases de efecto invernadero<sup>4</sup>. Así la rehabilitación y renovación urbana tienen potencial para lograr casi el 50% de objetivos de mitigación y adaptación de cambio climático.

Pero además, si se estos procesos se orientan con un enfoque integrado y a la escala de barrio pueden contribuir a alcanzar objetivos de integración social de barrios y de mejora económica de la población.

<sup>4</sup> según los datos del Inventario de emisiones directas de GEI del municipio de Madrid.

La estrategia municipal debe abordar una casuística diferenciada de barrios y edificios.

En el área de la edificación residencial, Madrid cuenta aproximadamente con 1,5 Millones de viviendas, de las cuales un 70% son anteriores a 1980, fecha a partir de la cual se comienzan a aplicar las normas técnicas de aislamiento de edificios. En estos casos, con la rehabilitación se pueden conseguir ahorros de 70-80% de los consumos energéticos, para lo cual se requiere crear un modelo de intervención que haga viable económicamente estas intervenciones.

En el caso particular de los barrios con problemas de vulnerabilidad urbana, la solución pasa por un mayor apoyo económico desde la administración y por una integración de las soluciones físicas de rehabilitación junto a los problemas sociales y económicos.

En este sentido se plantea que en futuras convocatorias de ayudas municipales se trate de favorecer con porcentajes mayores de subvención la actuación en estas áreas, entendidas como áreas preferentes de impulso a la regeneración urbana (APIRU), frente a otras áreas que se sitúan en valores próximos o más favorables respecto de la media municipal.