

2

**EQUILIBRIO
TERRITORIAL**

LA REVITALIZACIÓN DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE MADRID

Introducción

Desde el año 2004, el Ayuntamiento de Madrid inicia un proceso de revitalización del centro de la Ciudad con proyectos de diversa naturaleza

Desde el año 2004, el Ayuntamiento de Madrid inicia un período de apuesta firme por la revitalización del centro de la Ciudad. Desde entonces, se han puesto en marcha proyectos de diversa naturaleza con el objetivo de evitar que el espacio central de Madrid se viera afectado por procesos de degradación urbana tales como el envejecimiento de su población o la pérdida de sus funciones residencial y económica.

Los cerca de 300 proyectos desarrollados hasta la fecha han contribuido a mantener el centro como un espacio dinámico y atractivo desde un punto de vista físico y paisajístico, socio-económico y cultural, de tal forma que ha sido posible contrarrestar los efectos derivados de las actuales dinámicas urbanas que potencian el desarrollo de las periferias mediante la suburbanización metropolitana y la creación de nuevas centralidades, procesos que pueden provocar desequilibrios y dualidades internas en perjuicio de las áreas centrales.

Ese mismo año, se crea la Oficina del Centro para coordinar y definir la estrategia a seguir

Con el objetivo de coordinar y definir la estrategia a seguir, se crea la Oficina del Centro, desde donde se ha impulsado, además, la incorporación de criterios de sostenibilidad urbana y de una mayor presencia de la participación ciudadana en la gestión de los proyectos desarrollados. Tras seis años de trabajo, el proyecto continúa y se refuerza con la elaboración, en estos momentos, de un plan de acción estratégico denominado Proyecto Madrid Centro, que pretende ser el principal marco de referencia para todas las áreas de gobierno y juntas de distrito implicadas en la revitalización del centro de Madrid.

En este capítulo, se analiza el centro de Madrid en los últimos cinco años a través de distintos aspectos que confirman el principal objetivo del Ayuntamiento y la Oficina del Centro, es decir, hacer que el espacio central de la Ciudad mantenga su vitalidad. Para ello, se utilizan algunos indicadores relacionados con las dinámicas demográfica y económica, y con la renovación del parque de viviendas, y se comparan los cambios registrados por el centro con lo que ocurre en el resto de la Ciudad. El ámbito geográfico para

realizar este análisis incluye los distritos que conforman la Almendra Central, es decir, Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán y Chamberí, a los que sumamos el distrito de Moncloa-Aravaca.

Indicadores de dinamismo

El centro de Madrid es hoy una parte de la Ciudad altamente valorada por residentes y visitantes. El carácter patrimonial, histórico, arquitectónico e identitario, que posee y la elevada oferta de ocio, compras y servicios que ofrece, lo convierte en un espacio de uso intenso por buena parte de los madrileños, estén o no empadronados en este ámbito. Esta situación contrasta con el declive socioeconómico de un pasado reciente (por ejemplo, entre 1990 y 1996 el centro perdió más de un 12% de su población). Hoy, el área centro ofrece una calidad de vida elevada a sus moradores y atrae a grupos de población que valoran esos elementos de identidad y accesibilidad, tradición y dinamismo que no encuentran en los nuevos desarrollos urbanísticos periféricos.

Es un área altamente valorada por residentes y visitantes

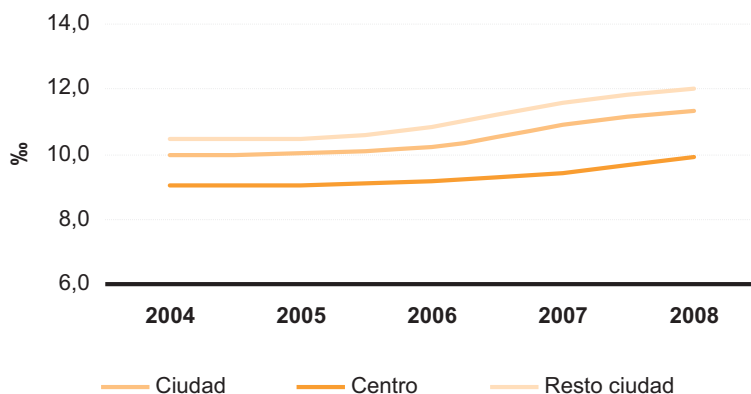
Veamos, a través de algunas cifras, estas cuestiones con mayor detalle.

Demografía

El análisis de algunos de los datos del Padrón Municipal de Habitantes desde 2004, muestra una dinámica demográfica positiva sobre la población residente en el centro que permite afirmar que nos encontramos ante un área urbana que se renueva socialmente y que presenta una capacidad de atracción creciente como espacio residencial.

Las dinámicas demográficas muestran que es un área que se renueva socialmente

Tasa de natalidad 2004-2008. Ciudad vs centro vs resto de la Ciudad



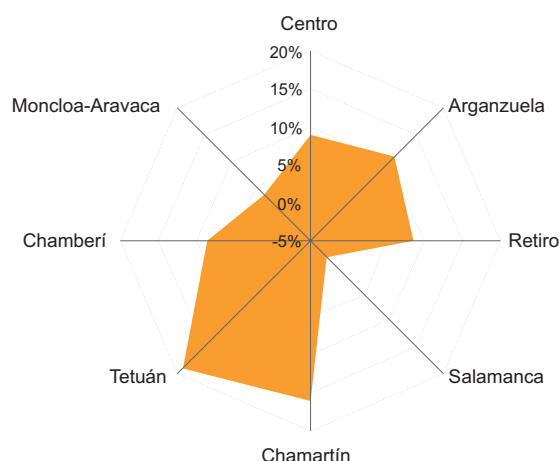
Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, Ayuntamiento de Madrid

Entre los años 2004 y 2008, la tasa de natalidad crece, situándose en niveles similares a territorios de referencia

Si observamos, en primer lugar, los datos sobre la natalidad, la evolución de la zona centro sigue la misma tendencia al alza que el conjunto de la Ciudad y el resto de distritos, participando así del rejuvenecimiento demográfico de Madrid. En el año 2004, la zona centro registró un total de 10.291 nacimientos y una tasa del 9‰. Cuatro años más tarde, se había producido ya un incremento del 9,3% en el número de nacidos hasta alcanzar los 11.249 y una tasa del 10‰. Se trata de un dato de suma importancia teniendo en cuenta que está referido a una zona urbana central, y que es comparable con espacios geográficos de referencia como la Ciudad de Barcelona, con una tasa de natalidad en 2008 de 9,1‰, España, con una tasa de 10,7‰ o la Unión Europea, con una tasa de 10‰ en el mismo año.

Por distritos, y a excepción de Salamanca, que reduce el número de nacidos en un 1,7% durante el periodo de análisis, todos arrojan cifras de crecimiento. Chamartín, con un 16,0%, y Tetuán, con un 18,9%, son los distritos donde más aumenta la natalidad, seguidos de Arganzuela, con una variación del 10,6%; Centro, con un 8,8%; Retiro, con un 8,7%; Chamberí, con un 8,5%, y Moncloa-Aravaca, con un 3,5%.

Variación de la tasa de natalidad en el centro por distritos 2004-2008



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, Ayuntamiento de Madrid

La llegada de colectivos de inmigrantes con altas tasas de natalidad a algunos barrios del centro, pero también de grupos de población nacional adulta-joven explican este aumento progresivo del número de nacimientos, además de favorecer la revitalización del centro como espacio residencial. Así se observa al analizar dos tipos de fenómenos relacionados, los movimientos migratorios y los cambios de domicilio intramunicipales, cuyos datos se encuentran en el Padrón Municipal de Habitantes.

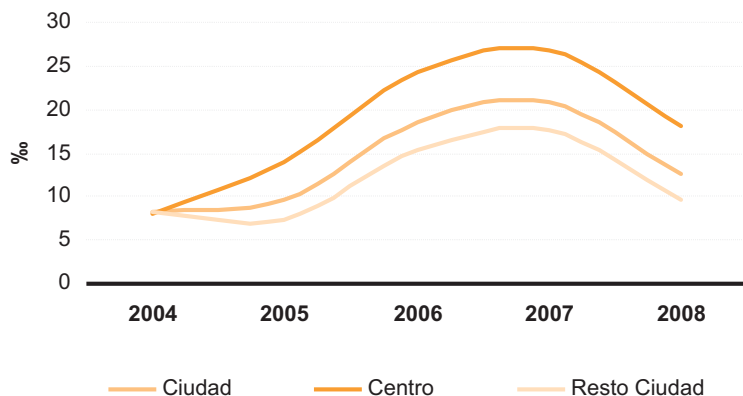
La tasa neta de migración alcanzó en 2008 un 26,7‰, por encima de la media de la Ciudad y del resto de distritos

La evolución de la tasa neta de migración¹ dibuja una curva para la zona centro similar a la de los otros dos ámbitos geográficos de comparación, pero con valores ascendentes más acusados. Si en el

¹ Muestra el efecto que la inmigración y la emigración tienen sobre un ámbito geográfico, en este caso, la zona centro de Madrid. La tasa expresa el aumento o la disminución de población por cada 1.000 habitantes como resultado de la diferencia entre la entrada y la salida de personas de dicho ámbito.

año 2004 la tasa se situaba en un 7,97‰ correspondiente a un total de 9.114 individuos (diferencia entre la inmigración y la emigración absoluta), en el año 2007 alcanzó un 26,71‰ (30.193 personas). El año 2008 muestra una ruptura en la tendencia de los años anteriores, aún así, la tasa de migración neta se sitúa en un 18,19‰ lo que supone un saldo demográfico positivo de 21.053 individuos.

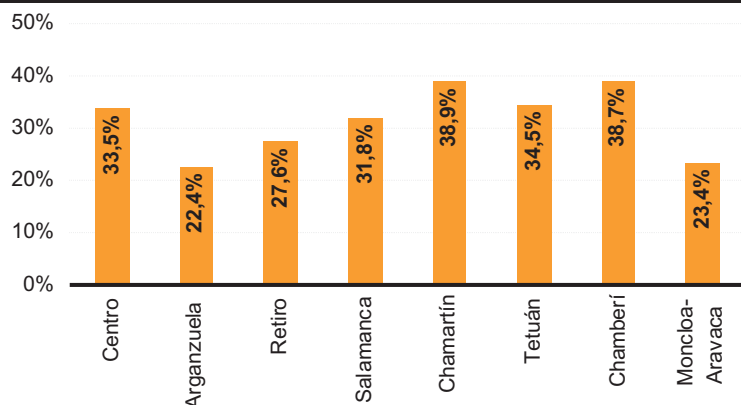
Tasa de migración neta 2004-2008. Ciudad vs centro vs resto Ciudad



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, Ayuntamiento de Madrid

La dinámica migratoria en cada uno de los distritos que conforman la zona centro se ha ido incrementando anualmente de forma considerable. Chamartín y Chamberí muestran saldos medios positivos de cerca del 40%, Tetuán del 34,5%, Centro del 33,5% y Salamanca del 31,8%. Por debajo del 30% se sitúan los distritos de Retiro, Moncloa-Aravaca y Arganzuela.

Variación media interanual de la migración neta en los distritos del centro 2004-2008



Fuente: Ayuntamiento de Madrid

El análisis de los movimientos residenciales entre diferentes áreas de la Ciudad refleja claramente que el centro posee una notable intensidad en lo que respecta a cambios domiciliarios y que mantiene su atractivo como zona para residir frente a otras alternativas que se ofrecen en los distritos periféricos. En este caso, los datos disponibles

El análisis de los movimientos residenciales intramunicipales demuestra que el centro conserva su atractivo como zona residencial

abarcan desde el año 2004 hasta el 2007, periodo que contabiliza un total de cambios de domicilio en el conjunto de Madrid de 869.094. De ellos, el 33,1% (287.670) tiene como destino el centro, y el 66,9% (581.424) alguno de los distritos del resto de la Ciudad. Esta diferencia en el número de movimientos responde a la lógica de las dinámicas propias de una gran ciudad como es Madrid, donde la oferta de vivienda es mayor y crece con más intensidad en los distritos periféricos que en el centro. Dentro de este área, es el distrito de Tetuán el que ha registrado un mayor volumen de cambios residenciales, con 50.689 movimientos, seguido de Centro (45.610) y Arganzuela (43.977), tres distritos muy demandados por grupos de población de alta movilidad como son los inmigrantes, los jóvenes y jóvenes-adultos, y los estudiantes.

Los distritos de Tetuán, Centro y Arganzuela son los ámbitos del área central que registran un mayor volumen de movimientos domiciliarios

Al introducir en el análisis el origen de los movimientos, se observa como el 63,1% (204.498) de los cambios de domicilio con origen el centro han tenido como destino el mismo centro y el restante 36,9% (119.805) otro distrito del resto de la Ciudad. Estos datos reflejan una alta “fidelización” de los residentes del centro por este espacio de alto valor patrimonial y paisajístico. Internamente, vuelven a ser los distritos de Tetuán (36.245), Centro (32.656) y Arganzuela (28.940) los que registran mayores movimientos residenciales con origen en la zona centro. En buena medida, se trata de cambios de domicilio dentro del mismo distrito, ya que, de los 204.498 movimientos con origen y destino el centro, en el 57% de los casos no hay cambio de distrito.

Los datos reflejan una alta “fidelización” de los residentes del centro por este espacio urbano

Por último, cabe señalar que el 15,3% de los cambios de domicilio con origen en el resto de la Ciudad tienen como destino alguno de los distritos del centro, una cifra nada desdeñable si se consideran aspectos como el volumen relativo de vivienda ofertada, mayor en la periferia, o el precio de ésta, muy superior en términos generales en el centro de Madrid.

Movimientos intramunicipales entre los años 2004 y 2007						
Área-Distrito	Nº cambios	%	Centro-Centro	%	Resto Ciudad-Centro	%
Total Ciudad	869.094	100	324.303	100	544.791	100
Centro	287.670	33,1	204.498	63,1	83.172	15,3
Centro	45.610	5,2	32.656	10,1	12.954	2,4
Arganzuela	43.977	5,1	28.940	8,9	15.037	2,8
Retiro	25.975	3,0	17.453	5,4	8.522	1,6
Salamanca	32.877	3,8	23.420	7,2	9.457	1,7
Chamartín	33.748	3,9	24.344	7,5	9.404	1,7
Tetuán	50.689	5,8	36.245	11,2	14.444	2,7
Chamberí	32.095	3,7	24.619	7,6	7.476	1,4
Moncloa-Aravaca	22.699	2,6	16.821	5,2	5.878	1,1
Resto Ciudad	581.424	66,9	119.805	36,9	461.619	84,7

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, Ayuntamiento de Madrid

Economía

Por lo que respecta a la dimensión económica, las dinámicas acaecidas en la zona centro puede ser caracterizadas a través del análisis del tejido empresarial localizado en dicha zona y del empleo. Ambos indicadores reflejan, como se podrá ver, un crecimiento de la actividad económica en el conjunto de Madrid, pero también en la zona centro lo que, una vez más, permite afirmar que ésta es un área que mantiene plenamente vigente su atractivo como espacio económico de la Ciudad.

Analizamos, en primer lugar, el tejido empresarial a través de las cuentas de cotización a la Seguridad Social. Según los datos correspondientes a diciembre de 2008, el área central alberga un número mayor de empresas que el resto de la Ciudad, 59.141 frente a 33.942, lo que demuestra que la Almendra Central sigue teniendo un peso destacado en el conjunto de la Ciudad en cuanto a actividad económica. Además, la tasa de variación anualizada calculada para el periodo 2004-2008 muestra un ligero incremento del número de cuentas de cotización en el centro, donde se crean 1.178 (0,4%). En el resto de la Ciudad, la tasa interanual crece de manera más intensa y se sitúa en el 1,3%, lo que supone la creación de 2.066 nuevas cuentas de cotización.

En el análisis por ramas, destacan de forma clara y sobre el resto de actividades, dos: el comercio y los servicios a empresas e inmobiliarias. En el caso del comercio, la zona centro registra un aumento de 4.460 cuentas de cotización nuevas en el periodo de análisis y una variación media anual del 14,1%. Se produce, en este sector, un cambio creciente similar al ocurrido en el resto de la Ciudad, aunque de mayor entidad. El factor que explica esta circunstancia es la intensa especialización del centro como zona comercial, turística y de ocio utilizada en diferentes momentos de día y de la semana, no sólo por sus residentes, sino por ciudadanos del resto de la Ciudad, de su área metropolitana e, incluso, de otras ciudades de la región urbana de Madrid. El centro de la Ciudad se ha convertido en un gran “centro comercial abierto”, donde se encuentran las calles comerciales más prestigiosas de la Ciudad (eje Serrano-Goya, entorno de Preciados y eje Fuencarral-Gran Vía) en las que es posible localizar las grandes marcas nacionales e internacionales de productos especializados. Los datos reflejan que el modelo comercial del centro se refuerza y renueva para competir, de forma eficaz, con la estandarización de los centros comerciales de la periferia urbana.

Las cuentas de cotización vinculadas a los Servicios a empresas crecen durante el periodo de análisis en 1.523 (1,6% interanual), gracias en gran parte al grupo de “Otras actividades empresariales” que contribuyen con 1.228 nuevas cuentas. A pesar del intenso desarrollo de nuevas áreas avanzadas de actividad económica en la periferia, este tipo de actividades, en buena medida orientadas hacia tareas de elevado valor añadido (Consultoría y asesoramiento empresarial, servicios de ingeniería y arquitectura, publicidad, actividad de sedes centrales de empresas, etc.) siguen muy vinculadas al centro, donde encuentran espacios de calidad y de amplia accesibilidad para el buen desarrollo de sus negocios.

El análisis del tejido empresarial ubicado en el centro y del empleo muestra que sigue siendo un atractivo espacio económico

Los mayores crecimientos de cuentas de cotización en el centro entre 2004 y 2008 se han producido en los sectores del comercio y los servicios a empresas

La rama de Hostelería, propia de este ámbito geográfico por la elevada presencia de turistas, reduce el número de cuentas de cotización en 1.044 y sufre una variación anualizada de -4,7%. Esta rama de actividad también pierde peso en el resto de la Ciudad. Sin embargo, y como se verá en el siguiente indicador, el número de afiliados a la Seguridad Social crece, lo que puede estar indicando un cambio en la tipología de los establecimientos, de mayor tamaño y por tanto menos numerosos que los establecimientos que tradicionalmente ocupaban el centro, donde predominaban las micropymes (con 1 o 2 empleados).

Por último, destacar también el cambio que se percibe en las actividades de los servicios personales, concretamente, en los hogares que emplean personal doméstico, con un incremento del número absoluto de las cuentas de cotización de 805 y una tasa de variación anualizada del 1,7%. Esta circunstancia también se observa en el resto de la Ciudad, aunque con mucha menor intensidad. La reciente regularización de esta actividad por la Seguridad Social es reflejo de la intensidad que ha cobrado esta categoría profesional (especialmente ligada a las mujeres extranjeras) en los últimos años.

Ramas de actividad	Total 2008		Variación (%) 08-04		Variación 08-04	
	Zona centro	Resto de Ciudad	Zona centro	Resto de Ciudad	Zona centro	Resto de Ciudad
Sector primario	172	114	-2,5%	3,7%	-23	19
Energía y minería	26	13	-6,8%	1,6%	-11	1
Industria manufacturera	2.325	2.612	-1,5%	-2,2%	-177	-309
Construcción	3.416	4.672	-1,4%	1,6%	-256	364
Comercio; venta y repar.vehículos	9.225	7.669	14,1%	13,6%	4.460	3.611
Hostelería	3.871	1.937	-4,7%	-12,4%	-1.044	-1.823
Trasnporte y comunicaciones	1.873	1.748	1,9%	7,2%	169	514
Intermediación financiera	1.400	327	1,7%	-7,0%	116	-142
Act. Inmobiliarias y Ss. empresariales	19.780	6.962	1,6%	3,8%	1.523	1.176
AAPP, defensa y SS;Org. extraterritoriales	539	124	0,1%	10,3%	4	48
Educación	1.640	1.251	2,3%	3,7%	178	206
Act.sanitarias y servicios sociales	4.755	1.888	-0,8%	1,6%	-187	140
Serv. a la comunidad; Serv. personales	10.094	4.612	1,7%	1,0%	805	225
Sin código	25	13	-64,5%	-63,4%	-4.379	-1.964
Total	59.141	33.942	0,4%	1,3%	1.178	2.066

Fuente: Ayuntamiento de Madrid

Concentra un volumen de empleo muy superior al resto de la Ciudad, 987.786 afiliados frente a 583.863

Los datos de afiliados a la Seguridad Social en empresas de Madrid permiten también el análisis de la zona centro desde una perspectiva económica. Los datos relativos a diciembre de 2008 muestran que el área central de Madrid concentra un volumen de empleo muy superior al resto de la Ciudad, 987.786 afiliados frente a 583.863. Desde el año 2004, se producen incrementos medios anuales del 0,6% para la zona centro y del 3,5% para el resto de la Ciudad, lo que supone la creación de 29.008 y 92.645 nuevas afiliaciones, respectivamente. Este mayor crecimiento de la afiliación a la

Seguridad Social en los distritos no centrales de la Ciudad responde de nuevo a la lógica del actual modelo de crecimiento urbano que crea nuevo suelo productivo (parque industriales, empresariales y tecnológicos) en la periferia y, por tanto, logra que la generación de empleo y empresas sea mayor en esos ámbitos.

Por ramas, destacan los crecimientos observados en sectores como los Servicios a empresas y los Servicios Públicos, actividades que mantienen su vinculación al área central de Madrid. Para los primeros, el incremento se fija en 22.328 nuevas afiliaciones entre 2004 y 2008, y una tasa de variación interanual del 1,7%, muy en consonancia con el aumento de sus cuentas de cotización ya comentado. En lo referente a las actividades de carácter público y colectivo, y a pesar de la caída de empleo en la rama de Administraciones Públicas, Defensa y Seguridad Social, son notorios los crecimientos en educación (27.453 afiliaciones nuevas y una tasa del 11,9% interanual) y en sanidad y servicios sociales (38.037 afiliaciones y 9,4% de tasa interanual).

La rama de la Hostelería, actividad que concentra en el área central al 70% de sus afiliados, también crece entre 2004 y 2008. Este sector muestra una variación interanual del 2,2% y un aumento del número de afiliados de 6.127. Tal y como se apuntaba con anterioridad, a pesar de reducir el número de cuentas de cotización, el empleo aumenta, lo que podría indicar un cambio en el tamaño de los establecimientos.

No ocurre así con el comercio que, a pesar del incremento del número de cuentas de cotización que se observa entre los años 2004 y 2008, en el centro pierde empleo (657 afiliados). No obstante, esta caída se debe a la salida hacia el extrarradio de actividades de comercio al por mayor y de venta y reparación de vehículos, con mal encaje en un centro renovado y orientado hacia otro tipo de actividades. Ambas sub-ramas pierden un total de 7.654 afiliados, mientras que el comercio al por menor, incrementa el número de empleos en 6.997 trabajadores.

Fuertes pérdidas sufren también las ramas de actividad de la industria y la construcción (6.093 y 15.075 respectivamente), en consonancia con la deslocalización industrial propia de las actuales dinámicas urbanas. La rama de los transportes y comunicaciones desciende en número de empleos en el centro (11.744), pero no en el conjunto de la Ciudad, puesto que se trasladan a los distritos periféricos.

Por último, conviene destacar en este análisis la mejora en la adquisición de los datos tanto de la afiliación a la Seguridad Social como de las cuentas de cotización en Madrid. En ambos casos, se ha reducido considerablemente el número de negocios y afiliados sin código de actividad lo que favorece un conocimiento de la realidad cada vez mayor.

Por ramas, destacan los crecimientos observados en sectores como los Servicios a empresas y los Servicios Públicos, actividades que mantienen su vinculación al área central de Madrid

La caída del empleo en la rama del comercio se debe a la salida al extrarradio de las actividades de comercio al por mayor y de venta y reparación de vehículos

Afiliados a la Seguridad Social por ramas de actividad y ámbitos urbanos. 2008

Ramas de actividad	Total 2008		Variación (%) 08-04		Variación 08-04	
	Zona centro	Resto de Ciudad	Zona centro	Resto de Ciudad	Zona centro	Resto de Ciudad
Sector primario	4.249	2.131	26,0%	19,8%	2.912	1.267
Energía y minería	1.051	289	2,0%	1,6%	100	22
Industria manufacturera	39.541	56.107	-2,8%	-1,5%	-6.093	-4.383
Construcción	46.997	49.903	-5,4%	-1,1%	-15.075	-2.792
Comercio; venta y repar.vehículos	127.580	93.361	-0,1%	0,7%	-657	3.220
Hostelería	60.704	25.936	2,2%	6,5%	6.127	6.999
Trasnporte y comunicaciones	66.839	56.091	-3,2%	8,6%	-11.744	18.893
Intermediación financiera	71.966	14.739	0,2%	3,8%	892	2.498
Act. Inmobiliarias y Ss. empresariales	273.051	153.460	1,7%	6,1%	22.328	39.485
AAPP, defensa y SS;Org. extraterritoriales	88.467	23.424	-6,4%	5,9%	-34.619	5.878
Educación	63.759	28.344	11,9%	3,6%	27.453	4.538
Act.sanitarias y servicios sociales	105.028	59.452	9,4%	6,1%	38.037	15.193
Serv. a la comunidad; Serv. personales	38.554	20.626	-0,2%	2,1%	-390	2.019
Sin código	0	0	-100,0%	-100,0%	-263	-192
Total	987.786	583.863	0,6%	3,5%	29.008	92.645

Fuente:Ayuntamiento de Madrid

Parque de viviendas

Los esfuerzos en materia de rehabilitación del patrimonio inmobiliario han sido clave en la revitalización

Esta dimensión se analiza a través de las ayudas a la rehabilitación del patrimonio inmobiliario del área central de la Ciudad de Madrid. Este proceso se ha llevado a cabo, en buena parte de los casos, a través de la declaración de Áreas de Rehabilitación y, en otros casos, las actuaciones se han realizado a partir de convenios suscritos con el Ministerio de Vivienda, la Comunidad de Madrid y con el propio Ayuntamiento de Madrid. Aunque la actuación en materia de rehabilitación en estas áreas no sólo recae sobre los edificios y las viviendas, ya que también se actúa sobre los espacios públicos y la red de infraestructuras generales, es cierto que los trabajos en materia inmobiliaria son los más relevantes. En cualquier caso los objetivos que se persiguen con estas actuaciones son los siguientes:

- Garantizar la adecuación estructural y funcional de las edificaciones.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad en las viviendas.
- Fomentar las actuaciones dirigidas al ahorro y eficiencia energética.
- Mejorar la accesibilidad en los edificios mediante la implantación de ascensores y la eliminación de barreras arquitectónicas.
- Respetar el medio ambiente y el paisaje urbano.
- Renovar y mejorar las infraestructuras generales y la red de espacios públicos.
- Impulsar la revitalización social y potenciar la actividad comercial.

Con ello se han adecuado las estructuras de los edificios, incrementando la seguridad de los mismos, mejorando su accesibilidad y favoreciendo el ahorro energético y la sostenibilidad. Pero no sólo eso, también se pretende optimizar la habitabilidad de

las viviendas a través de la mejora de las instalaciones de suministros, los aislamientos térmicos y acústicos, favoreciéndose así el ahorro energético, y suprimiendo las barreras arquitectónicas.

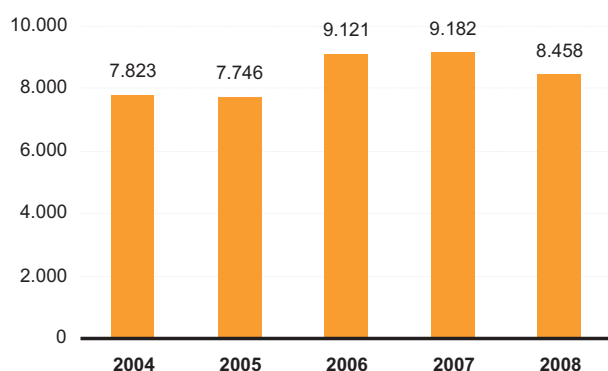
En la actualidad, las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIs) en las que el Ayuntamiento de Madrid dispone de convenio de actuación y están ubicadas en el área centro son siete: Hortaleza (en torno al eje de la calle Hortaleza), Tetuán, Lavapiés, Huertas-Las Letras, Jacinto Benavente, Pez-Luna y Recinto Amurallado siglo XII. Otras dos quedarían excluidas del centro: San Cristóbal de los Ángeles y Ciudad de los Ángeles.

Los convenios que dieron lugar a estas Áreas de Rehabilitación se comenzaron a firmar en 2003. En ese año se firmaron los convenios que dieron lugar a las ARIs de Tetuán y Lavapiés. En el año 2005 se firmaron los de Hortaleza, Huertas-Las Letras y Jacinto Benavente. Los convenios de Pez-Luna y el Recinto Amurallado siglo XII se firmaron en 2007.

El análisis de las ayudas a la rehabilitación de viviendas ofrece una aproximación de las transformaciones físicas y paisajísticas del área central de la Ciudad entre los años 2004 y 2009. En este periodo, desde la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo se ha concedido un total de 42.330 ayudas dirigidas a la rehabilitación de viviendas situadas en Áreas de Rehabilitación Integral y por requerimientos de las Inspecciones Técnicas de la Edificación que periódicamente se realizan en la Ciudad. Como puede verse en el siguiente gráfico la mayor parte de las ayudas se concedieron en los años 2006 y 2007, con más de 9.000 actuaciones en cada caso.

Entre los años 2004 y 2009, la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo ha concedido un total de 42.330 ayudas a la rehabilitación

Ayudas a la rehabilitación de viviendas. Años 2004-2008



Fuente: Observatorio de vivienda, Ayuntamiento de Madrid y Memoria de gestión de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo 2009

Proyectos y actuaciones para la revitalización del centro de Madrid

El año 2004 supuso un hito importante en el inicio de la revitalización del centro de la Ciudad, momento en el que se establece como objetivo general evitar la pérdida de su función residencial y su degradación, a través del desarrollo de una política de carácter integral, actuando en los distritos centrales de la Ciudad de Madrid y atendiendo a todas las dimensiones: urbanística, económica, social y ambiental.

Ese mismo año, se crea la Oficina del Centro como órgano de coordinación y planificación estratégica. Como paso para ese fin, desde la Oficina del Centro se recogen en los llamados Planes de Acción, las acciones y el gasto realizado desde las distintas áreas y distritos en el primer periodo de actividad, comprendido entre los años 2004 y 2007. En lo referente a los proyectos, su número ha ido aumentando desde los 17 que se desarrollaron en el primer año de la estrategia centro, hasta los 118 que prevé el Plan de Acción del año 2007 (aún sin valoración de resultados). Muchos de los proyectos tienen carácter plurianual, por lo que parte de los previstos para el año 2007 han sido ya iniciados en los años previos. Así mismo, las actuaciones llevadas a cabo entre los años 2004 y 2006 sumaron 240 acciones, mientras que sólo el año 2007 se diseñan más de 250.

La inversión realizada en proyectos de revitalización del centro ha ido en aumento desde 2004 y suma un total de 806 millones de euros

La inversión ejecutada también muestra una progresión en aumento desde el inicio del proyecto centro. Si el gasto final realizado en el año 2004 ascendió a 104 millones de euros, en 2006 fue de 237 millones. El Plan de Acción de 2007 prevé un gasto inicial total de 276 millones, lo que supone un incremento con respecto al año base de 172 millones de euros, es decir, un 165% más. Así, la variación media anual del gasto desde 2004 ha sido de un 41,2%.

Por último, la tabla muestra el grado de ejecución de proyectos y actuaciones del periodo finalizado y valorado, el que comprende los años 2004, 2005 y 2006. En este sentido, el nivel de cumplimiento de las acciones previstas y ejecutadas se cifra en el 60%.

Cuadro resumen de los proyectos y actuaciones realizados entre 2004 y 2007

Año	2004	2005	2006	2007
N.º de	17	34	52	118
Proyectos	75 plurianuales			
N.º de		240		254
Actuaciones				
Grado de		60%		-
Ejecución				
Inversión				
Ejecutada (euros)	104.189.425	188.986.939	237.319.435	276.500.775

Fuente: Oficina de Centro, Ayuntamiento de Madrid

El carácter transversal del proyecto de revitalización del centro urbano de Madrid motiva la implicación de las cinco áreas de gobierno del ayuntamiento y la participación de las juntas de distrito de los ámbitos geográficos de actuación. Por órgano de gobierno y por junta de distrito, el reparto del gasto destaca las inversiones realizadas entre los años 2004 y 2007 por el Área de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, que ha alcanzado los 261 millones de euros (un 32,5% del total), el Área de Seguridad y Servicios a la Comunidad, con unas inversiones totales de 170 millones de euros (un 21,2% sobre el total), los 116 millones de euros invertidos por el Área de Empleo y Servicios a la Ciudadanía (14,4% sobre el total) y los 85 millones de euros del Área de Hacienda y Administración Pública (10,6% sobre el total).

El Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras ha ejecutado las mayores inversiones, con un gasto de 261 millones de euros (un 32,5% del total)

En cuanto a la participación de las juntas de distrito, cabe destacar las inversiones realizadas en los distritos de Retiro, casi 11 millones de euros, y Salamanca, con 9,5 millones de gasto.

Inversiones realizadas por Órgano de Gobierno entre los años 2004 y 2007 (en euros)		
Órgano de gobierno	Total	%
Empleo y Servicios a la Ciudadanía	116.272.209	14,4
Hacienda y Administración Pública	85.943.260	10,6
Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras	261.872.049	32,5
Economía y Participación Ciudadana	17.439.693	2,2
Seguridad y Servicios a la Comunidad	170.914.754	21,2
Medio Ambiente y Servicios a la Ciudad	53.321.660	6,6
Las Artes	63.607.927	7,9
Distrito Centro	5.609.996	0,7
Distrito Arganzuela	6.808.285	0,8
Distrito Retiro	10.831.881	1,3
Distrito Salamanca	9.559.736	1,2
Distrito Chamberí	4.815.097	0,6
Total	806.996.547	100,0

Fuente: Oficina de Centro, Ayuntamiento de Madrid

En el momento actual, el Ayuntamiento de Madrid continúa inmerso en el desarrollo de proyectos, que por su carácter normativo e integrador, favorecen una planificación más eficiente y a largo plazo. Estos son:

- La primera fase de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- La creación de la Comisión de Calidad Urbana para el desarrollo del Plan Director de Calidad del Paisaje urbano de Madrid.
- La elaboración del Plan Director de disciplina urbanística.
- La creación de una Unidad de Sostenibilidad Urbana y una Estrategia.
- La revisión del Catálogo de Edificios Protegidos.
- El proyecto estratégico Plan Madrid Centro como plan de acción territorial para la coordinación e integración de todas las actuaciones desarrolladas para la revitalización del centro urbano.
- La constitución de la Mesa por la Rehabilitación.
- La ampliación de la Agencia Municipal del Alquiler.