



Vivienda

La actual Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo surge en 2005 fruto de la integración de la Empresa Municipal de Suelo dentro de la antigua EMV que se constituyó en septiembre de 1981 con la finalidad de llevar a cabo la Política Municipal de Vivienda.

Esta Empresa, publica su Memoria anual de Gestión que contiene además las cuentas anuales y el correspondiente Informe de Gestión.

No obstante, y con el objetivo de que la presente Memoria de Gestión del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda recoja la totalidad de las actividades del Área y por tanto también la política de vivienda del Ayuntamiento de Madrid, se ha considerado oportuno incluir en este documento un resumen de la citada Memoria Anual de la EMVS.

1. Promoción de vivienda protegida

Uno de los objetivos fundamentales de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, EMVS, es cumplir con la responsabilidad de crear vivienda de calidad a precios asequibles, y atender las distintas circunstancias socioeconómicas de los ciudadanos mediante el diseño de programas ajustados al perfil y necesidades de los sectores sociales con mayor demanda de vivienda protegida.

Este compromiso, de facilitar el acceso a una vivienda a las personas con mayores dificultades económicas, lo recogió la EMVS hace más de 25 años. Desde entonces trabaja para atender la demanda respondiendo a las necesidades reales de los ciudadanos, a los nuevos y diferentes estilos de vida, tipos de familia y a la evolución de los hogares.

Para ello promueve una arquitectura sostenible y de vanguardia que aplica fórmulas innovadoras que redundan en unos edificios altamente sostenibles, que incorporan los más avanzados sistemas para incrementar la eficiencia energética. En este sentido, el compromiso con la sostenibilidad aplicada al ámbito constructivo es firme. Prueba de ello son las medidas de eficiencia energética introducidas en las viviendas municipales de nueva construcción —entre ellas la adecuada orientación y ventilación cruzada, calefacción central con uso y consumo individual mediante sistemas de condensación, paneles solares—, que han permitido reducir el consumo energético un 40 por ciento y disminuir sensiblemente las emisiones de dióxido de carbono.

A través de Concursos de Ideas, dirigidos tanto a profesionales de reconocido prestigio como a jóvenes valores, se trabaja



para que cada uno de los proyectos en los que participa la EMVS sitúe a Madrid en la vanguardia urbana. Es el caso de Carabanchel 11, del arquitecto Tom Mayne, premio Pritzker de Arquitectura, aunque otros profesionales de renombrado prestigio, firman muchas de las viviendas promovidas por la EMVS como David Chipperfield, Ricardo Legorreta, Alejandro Zaera, Carlos Lamela, Miguel Fisac, Concepción Rodríguez-Caro, Francisco Medina, Antonio Pericó, Jorge Javier Camacho, Juan Manuel Segura, Fuensanta Nieto, Julio Sacristán, Paolo Caputo, Germán del Sol y Wiel Arets, entre otros muchos.

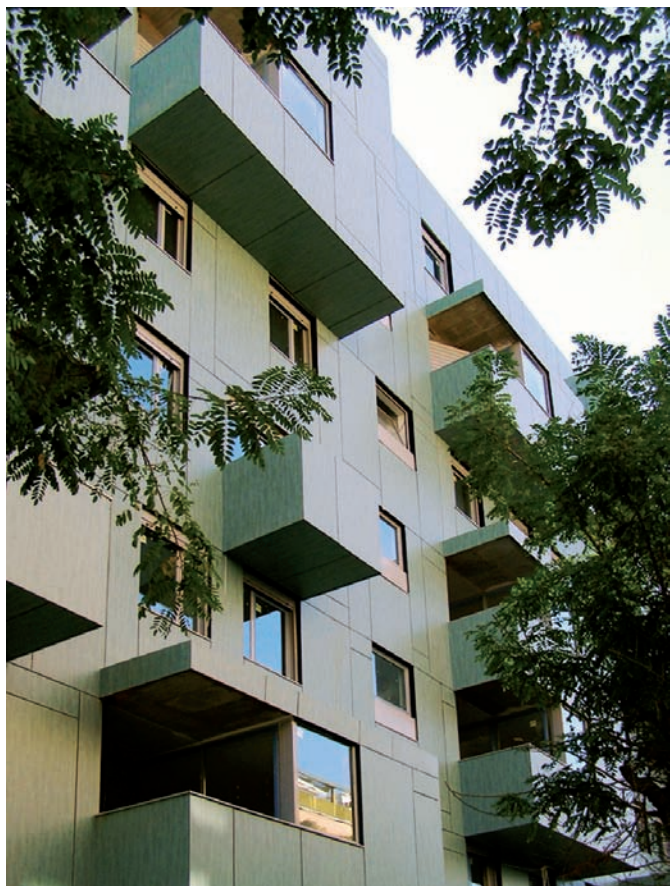
Todo ello contribuye a que en la ciudad de Madrid se esté haciendo una de las mejores arquitecturas de viviendas de protección pública de Europa caracterizada por la calidad, la innovación y la sostenibilidad.

Cifra récord

El año que nos ocupa, el 2008, se cerró con una cifra récord en cuanto a viviendas entregadas. Se entregaron las llaves de 2.191 viviendas con algún tipo de protección. Del total, 1.767 fueron en régimen de venta y 424 en alquiler.

En total 24 promociones diferentes, con una media de 6 viviendas al día, o 181 viviendas al mes, cifras que alcanzan aún mayor valor teniendo en cuenta las dificultades económicas del momento, pese a lo cual se incrementaron los esfuerzos por avanzar en los procesos de construcción y entrega de viviendas protegidas.

Estos datos ponen de relieve que la política pública de vivienda es una prioridad y que las 2.191 viviendas entregadas en 2008 no son fruto de la improvisación, sino de una minuciosa planificación para responder a las demandas sociales y gestionar eficazmente los recursos públicos.



Nuevo Reglamento

Con el fin de ofrecer mayores facilidades para optar a una vivienda protegida municipal, la EMVS elaboró un nuevo reglamento de adjudicación de vivienda que entró en vigor en mayo. Con la unanimidad de los tres grupos políticos y de la FRAVM (Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid) se elaboró una nueva normativa más ágil, sencilla y eficaz, que se adapta a la realidad social y que mejora el sistema de adjudicación aumentando las posibilidades de acceso a una vivienda protegida.

También en 2008, y ya sujeta al nuevo reglamento, se convocó la 18ª convocatoria en régimen de venta, con un total de 1.352 viviendas. Dentro de los grupos de población considerados de especial protección, por primera vez se reservó un cupo del 3 por ciento de las viviendas de tres y cuatro dormitorios para familias numerosas, además de la reserva habitual del 3 por ciento de los inmuebles para personas con discapacidad.



1.1. Promociones terminadas en alquiler

RÉGIMEN	PROMOCIÓN	Nº VIV	DISTRITO	FECHA ENTREGA	EMPRESA	PRESUPUESTO ADJUDICACIÓN
VPPA	VALLECAS ENSANCHE 02 (1.34)	132	VALLECAS VILLA	24-oct-08	IMASATEC S.A.	8.092.840,01
VPPA	VALLECAS ENSANCHE 03 (1.35)	156	VALLECAS VILLA	25-feb-08	BEGAR CONST. Y CONTRATAS S.A.	7.502.745,00
TOTAL VIV. VPPA		288				15.595.585,01
VPP A OCJ	CARABANCHEL ENS. 07 (4.08.01)	87	CARABANCHEL	14-jul-08	CONSTRUCCIONES EXISA	4.843.032,32
VPP A OCJ	VALLECAS ENSANCHE 22 (2.104 C)	49	VALLECAS VILLA	11-nov-08	OCA CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.	2.693.322,27
TOTAL VIV. VPPA OCJ		136				7.536.354,59
TOTAL VIV TERMINADAS		424				23.131.939,60

Han sido 4 promociones terminadas durante el año 2008 con un total de 424 viviendas.

La valoración final de esta contratación supera los 23 millones de euros.

1.2. Promociones terminadas en venta

RÉGIMEN	PROMOCIÓN	Nº VIV	DISTRITO	FECHA ENTREGA	EMPRESA	PTO. ADJUDICACIÓN
VPO RE	AELFAS (PARCELA 7 B)	75	RETIRO	9-jul-08	CUADERNAS Y ARCOS S.L.	4.301.273,26
VPO RE	SAN FRANCISCO JAVIER III (PARC)	51	PTE. VALLECAS	19-dic-08	CONSTRUCTORA HISPANICA	3.299.852,60
VPO RE	SAN FRANCISCO JAVIER IV (PARCE)	51	PTE. VALLECAS	19-dic-08	CONSTRUCTORA HISPANICA	3.335.385,50
TOTAL VIV. VPO RE		177				10.936.511,36
VPP	VALLECAS ENSANCHE 04 (1.65)	127	VALLECAS VILLA	15-abr-05/ 23-dic-08	DRAGADOS S.A.	2.596.897,00
VPP	VALLECAS ENSANCHE 10 (1.36-A-B)	68	VALLECAS VILLA	7-abr-08	PLODER UICESA SAU	4.940.272,49
VPP	VALLECAS ENSANCHE 16 (1.37 A Y)	62	VALLECAS VILLA	7-abr-08	PRASI S.A.	4.493.564,29
VPP	SANCHINARRO 8	125	HORTALEZA	1-dic-08	FERROVIAL AGROMAN S.A.	8.337.246,19
VPP	SANCHINARRO 13	126	HORTALEZA	1-jul-08	BEGAR CONST. Y CONTR. S.A.	8.759.239,56
TOTAL VIV. VPP		508				29.127.219,53
VPPB	VALLECAS ENSANCHE 14 (1.11-A B)	154	VALLECAS VILLA	11-nov-08	PLODER UICESA SAU	10.339.195,00
VPPB	VALLECAS ENSANCHE 21 (2.54 C)	40	VALLECAS VILLA	10-dic-08	EOC DE OBRAS Y SERVICIOS S.A.	1.676.253,35
VPPB	VALLECAS ENSANCHE 24 (6.14.D)	40	VALLECAS VILLA	7-abr-08	GRUPO G. Y C. S.A.	2.643.845,50
VPPB	MONTECARMelo 25.6	46	FUENCARRAL	1-abr-08	DRAGADOS S.A.	Convenio COGESA
TOTAL VIV. VPPB		280				14.659.293,85
VPPL	CARABANCHEL ENS. 22 (1.23.2 A)	36	CARABANCHEL	29-dic-08	JESUS CASTIBLANQUE E HIJOS S.A.	2.792.480,50
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 15 (1.17-D)	65	VALLECAS VILLA	10-dic-08	UTE GRUPO SETHOME SA Y SETHOME CONS	4.499.732,42
VPPL	SANCHINARRO (LOCALES)	27	HORTALEZA	1-ene-08	-	-
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 26 (6.52 L)	23	VALLECAS VILLA	dic-08	DRAGADOS S.A.	3.159.773,15
TOTAL VIV. VPPL		151				7.292.212,92
VPP-SPT	CARABANCHEL ENS. 11 (3.13)	141	CARABANCHEL	30-ene-08	PLODER UICESA SAU	8.907.296,75
VPP-SPT	PRADOLONGO I	147	ARGANZUELA	7-abr-08	PRASI S.A.	10.956.846,61
VPP-SPT	VALLECAS ENSANCHE 08 (1.43)	143	VALLECAS VILLA	22-oct-08	FERROVIAL-AGROMAN S.A.	10.460.042,13
VPP-SPT	VALLECAS ENSANCHE 09 (1.44)	140	VALLECAS VILLA	7-abr-08	VIAS Y CONSTRUCCIONES S.A.	8.575.700,44
VPP-SPT	VALLECAS ENSANCHE 19 (4.22.C)	80	VALLECAS VILLA	3-jul-08	COARSA S.A.	3.970.484,38
TOTAL VIV. VPP-SPT		651				42.870.370,31
TOTAL VIV TERMINADAS		1.767				108.045.381,12

Han sido 20 promociones terminadas durante el año 2008 con un total de 1.767 viviendas.

La valoración final de esta contratación supera los 108 millones euros.



1.3. Promociones con proyecto redactado y licencia solicitada

RÉGIMEN	PROMOCIÓN	Nº VIV	DISTRITO
VPO RE	SAN FCO. JAVIER 5.1	50	PTE VALLECAS
VPO RE	SAN FCO. JAVIER 5.2	44	PTE VALLECAS
VPO RE	SAN FCO. JAVIER 6	102	PTE VALLECAS
VPO RE	SAN FCO. JAVIER 7	91	PTE VALLECAS
TOTAL VPO RE		287	
VPO RE AL	LOS OLIVOS FASE 1	58	LATINA
TOTAL VPO RE ALQ		58	
VPPA OCJ	CARABACHEL 32	30	CARABANCHEL
TOTAL VPPA OCJ		30	
VPPB	BARAJAS 1	110	BARAJAS
VPPB	BARAJAS 2	108	BARAJAS
VPPB	BARAJAS 3	42	BARAJAS
VPPB	VICÁLVARO-LA CATALANA	90	VICÁLVARO
TOTAL VPPB		350	
VPPL	BARAJAS 4	120	BARAJAS
VPPL	CARABANCHEL 21	148	CARABANCHEL
VPPL	CARABANCHEL 29	233	CARABANCHEL
VPPL	VALLECAS 43	42	VALLECAS VILLA
VPPL	VALLECAS 66	78	VALLECAS VILLA
TOTAL VIV VPPL		621	
TOTAL VIV CON PROYECTO		1.346	

Han sido 15 promociones con proyecto redactado y solicitada la licencia al finalizar el año 2008 con un total de 1.346 viviendas.

1.4. Promociones en construcción

RÉGIMEN	PROMOCION	Nº VIV	DISTRITO	FECHA INICIO	EMPRESA	PTO. ADJUDICACIÓN
VIS	VIRGEN DEL ROSARIO 2	109	PTE. VALLECAS	9-ene-08	DRAGADOS S.A.	-
TOTAL VIV. VIS		109				-
VPO RE	ALBINO HERNANDEZ LAZARO,15	4	VILLAVERDE	7-abr-05	GESTIÓN CONTRATAS Y ALBAÑILERÍA S.A.	329.551,50
VPO RE	MENDEZ ALVARO NORTE 1 (P. A-D)	82	ARGANZUELA	10-oct-05	FERCABER CONSTRUCCIONES S.A.	5.424.506,52
VPO RE	SAN PABLO V (PARCELA R.1.2 DEL	40	PTE VALLECAS	10-dic-05	PLODER UICESA SAU	2.359.192,29
TOTAL VIV. VPO RE		126				8.113.250,31
VPP	CARABANCHEL ENS. 17 (1.34.1)	82	CARABANCHEL	24-may-05/ 20-dic-07	PLODER UICESA SAU	5.873.575,83
VPP	CARABANCHEL ENS. 27 (2.6.5)	118	CARABANCHEL	20-jul-06	ALDESA CNES. S.A.	8.364.186,99
VPP	VALLECAS ENSANCHE 11 (1.31-D)	35	VALLECAS VILLA	29-sep-06/ 1-abr-08	FERROVIAL- AGROMAN S.A.-FERROSER	1.389.398,22
VPP	VALLECAS ENSANCHE 55	53	VALLECAS VILLA			
VPP	VALLECAS ENSANCHE 13 (2.86-C)	58	VALLECAS VILLA	8-nov-06	FERCABER CONSTRUCCIONES S.A.	3.947.528,87
VPP	VIRGEN DEL ROSARIO 2	19	VALLECAS VILLA	9-ene-08	DRAGADOS S.A.	-
TOTAL VIV. VPP		365				19.574.689,91
VPPA	CARABANCHEL ENS. 20 (1.34.04)	102	CARABANCHEL	7-oct-04	BEGAR CONST. Y CONTRATAS S.A.	5.779.102,88
VPPA	VALLECAS ENSANCHE 02 (1.34)	132	VALLECAS VILLA	24-oct-08	IMASATEC S.A.	8.092.840,01
VPPA	VALLECAS ENSANCHE 03 (1.35)	156	VALLECAS VILLA	25-feb-08	BEGAR CONST. Y CONTRATAS S.A.	7.502.745,00
VPPA	VALLECAS ENSANCHE 05 (1.66)	166	VALLECAS VILLA	13-may-05/ 4-may-06	IMASATEC S.A.	9.326.426,19
TOTAL VIV. VPPA		556				30.701.114,08
VPPA OC	VALLECAS ENSANCHE 20 (5.16)	52	VALLECAS VILLA	30-ago-06	CONSTRUCTORA HISPANICA	-
TOTAL VIV. VPPA OC		52				-
VPPA OCJ	VALLECAS ENSANCHE 20 (5.16)	80	VALLECAS VILLA	30-ago-06	CONSTRUCTORA HISPANICA	-
VPPA OCJ	VALLECAS ENSANCHE 35 (2.105 A)	57	VALLECAS VILLA	27-dic-06	TABLEROS Y PUENTES S.A.	3.093.460,43
VPPA OCJ	VALLECAS ENSANCHE 50 (3.7.B-C-)	300	VALLECAS VILLA	7-mar-08	MIDASCON S.L.	16.185.902,06
TOTAL VIV. VPPA OCJ		437				19.279.362,49
VPPB	CARABANCHEL ENS. 23 (2.8.4.2)	48	CARABANCHEL	22-may-07	MIDASCON S.L.	2.660.825,44
VPPB	CARABANCHEL ENS. 24 (1.9.10.A)	18	CARABANCHEL	5-feb-07	CONSTRUCTORA HISPANICA	1.189.050,46
VPPB	CARABANCHEL ENS. 25 (1.9.10.B)	61	CARABANCHEL	26-nov-07	CONSTRUCTORA HISPANICA	4.257.539,90
VPPB	VALLECAS ENSANCHE 23 (6.11)	97	VALLECAS VILLA	7-may-07	GRUPO DICO OBRAS Y CONSTRUCCIONES	7.525.857,19
VPPB	VALLECAS ENSANCHE 38 (2.105 D)	45	VALLECAS VILLA	15-feb-07	JESUS CASTIBLANQUE E HIJOS S.A.	2.892.367,09
VPPB	VALLECAS ENSANCHE 54 (2.77 B)	41	VALLECAS VILLA	20-ago-07	CONSTRUCCIONES RUBAU S.A.	3.006.300,00
VPPB	VALLECAS ENSANCHE 56 (2.88 C)	46	VALLECAS VILLA	2-jun-08	FERCABER CONSTRUCCIONES S.A.	3.253.682,88
VPPB	Montecarmelo P-31.1	76	FUENCARRAL	-	-	Convenio con AGUV
VPPB	Montecarmelo P-26.7	60	FUENCARRAL	-	-	Convenio con AGUV
VPPB	Las Tablas A.2	131	FUENCARRAL	-	-	Convenio con AGUV
VPPB	Las Tablas A.3	131	FUENCARRAL	-	-	Convenio con AGUV
VPPB	Las Tablas A.5.2	49	FUENCARRAL	-	-	Convenio con AGUV
TOTAL VIV. VPPB		803				24.785.622,96
VPPL	CARABANCHEL ENS. 26 (1.9.11)	101	CARABANCHEL	18-ene-08	DHO INFRAESTRUCTURAS S.A.	7.423.575,18
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 27 (6.25 D)	72	VALLECAS VILLA	18-dic-08	FERCABER CNES. S.A.	5.541.128,23
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 28 (5.19 A)	44	VALLECAS VILLA	30-mar-07	PLODER UICESA SAU	3.178.901,05
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 29 (5.19 B)	39	VALLECAS VILLA	22-may-07	VALSAN CONSTRUC Y CONTRATAS S.L.	2.867.461,32
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 31 (5.19 D)	37	VALLECAS VILLA	26-jun-07	DRAGADOS S.A.	2.514.172,73
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 37 (2.86 D)	64	VALLECAS VILLA	8-jun-07	TABLEROS Y PUENTES S.A.	4.250.678,53
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 39 (5.46 P)	17	VALLECAS VILLA	25-oct-07	HORMIGONES Y CONST. DE ARAGON S.L.	2.397.453,25
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 46 (1.61.C-D)	145	VALLECAS VILLA	17-sep-07	CONSTRUCTORA HISPANICA	9.411.070,99
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 47 (1.9-A)	46	VALLECAS VILLA	3-jul-07	FERCABER CONSTRUCCIONES S.A.	3.786.970,64
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 48 (5.34-D)	41	VALLECAS VILLA	4-feb-08	OCA CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A	3.342.403,52

RÉGIMEN	PROMOCION	Nº VIV	DISTRITO	FECHA INICIO	EMPRESA	PTO. ADJUDICACIÓN
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 49 (5,35 C)	77	VALLECAS VILLA	16-dic-08	FERROVIAL AGROMAN S.A.	5.279.873,58
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 51 (4,8)	123	VALLECAS VILLA	4-sep-07	IMASATEC S.A.	7.514.153,22
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 52 (5,39-0)	15	VALLECAS VILLA	20-sep-07	JESUS CASTIBLANQUE E HIJOS S.A.	1.980.861,96
VPPL	VALLECAS ENSANCHE 53 (6,38-A)	20	VALLECAS VILLA	21-abr-08	OCA CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A	3.276.561,57
TOTAL VIV. VPPL		841				62.765.265,77
VPP-SPT	PASEO DE LOS OLMOS II	41	ARGANZUELA	5-abr-05	COARSA S.A.	3.372.840,61
VPP-SPT	URANIO, 7 Y 9	14	VILLAVEDE	15-dic-05	CEINSA-CONTRATAS E INGENIERÍA S.A.	1.157.005,14
TOTAL VIV. VPP-SPT		55				4.529.845,75
TOTAL VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN		3.344				169.749.151,27

Han sido 47 promociones las que al final del año 2008 estan en construcción con un total de 3.344 viviendas.

1.5. Viviendas entregadas. Oferta pública de vivienda 2008

El Consejo de Administración aprobó el 10 de septiembre de 2008 la nueva oferta pública de vivienda para la adjudicación, en régimen de venta de 1.352 viviendas. Las viviendas incluidas en la 18ª convocatoria en venta, en la que participaron 9.877 solicitantes, se distribuyeron de la siguiente forma:

- 1.273 viviendas en el cupo general.
- 65 viviendas en el cupo dirigido a personas con movilidad reducida permanente.
- 14 viviendas en el cupo de familias numerosas.

El 5 de diciembre de 2008 se aprobó el listado definitivo de adjudicatarios así como el listado de demandantes en reserva, y su elevación, para aprobación, al Consejo de Administración de la EMVS. Se adjudicaron un total de 924 viviendas, quedándose el resto para la gestión de reservas.



1.5.1. Perfil Adjudicatario 18ª Convocatoria

El perfil del adjudicatario del Plan Primera Vivienda en Régimen de Venta se caracteriza por ser de nacionalidad española, menor de 35 años, con una composición familiar de 1 miembro, empadronado en Madrid durante más de 15 años y con ingresos familiares entre el 1,5 y 2 veces el IPREM, para el programa de VPPB, y entre 2,5 y 3 veces el IPREM para el programa de VPPL.

1.5.2. Nuevo Reglamento de Adjudicación de Viviendas

En el mes de mayo de 2008 se aprobó un nuevo Reglamento de Adjudicación de Viviendas afectas a los Programas Municipales de Vivienda y Suelo a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. El citado Reglamento fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 24 de junio de 2008.

La aprobación del vigente Reglamento potencia el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, constituyéndose como el verdadero instrumento que refleje la demanda real de vivienda protegida en nuestra ciudad, adecuando todos los programas municipales de vivienda a dicha demanda así como orientando la política de vivienda del gobierno municipal.

Como novedades más destacadas respecto a la normativa anterior, cabe reseñar:

- Facilidad para el acceso de los ciudadanos al tipo de vivienda que mejor se adapta a su situación social, económica o familiar, dirigiendo la solicitud hacia el mejor de los programas ofertados.
- Un novedoso sistema de evaluación previa.
- Una ampliación del segmento de población que, por ingresos económicos familiares, puede acceder a una vivienda protegida, al rebajar hasta 0,5 veces el IPREM, en el programa Alquiler Madrid y hasta 0,75 veces el citado indicador para los programas en arrendamiento general.
- Un novedoso procedimiento de adjudicación que contempla situaciones de especial protección recogidas en los Anexos del Reglamento, combinado con un sorteo en el que tienen opciones de ser adjudicatarios todos los solicitantes inscritos.

1.5.3. Nueva página Web

NUEVA OFERTA PÚBLICA DE VIVIENDA	
Inicio	1.352 Viviendas en Régimen de Venta
Viviendas ofertadas	
Características	
Promociones	El Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima, en reunión celebrada el 10 de septiembre de 2008 acordó ofertar 1352 viviendas con protección pública. La oferta pública de vivienda contempla tres cupos específicos: Cupo para discapacitados con movilidad reducida permanente, con un total de 65 viviendas.
Requisitos para optar a estas viviendas	Cupo para familias numerosas, con 14 viviendas.
Procedimiento de selección	Cupo general, con un total de 1.273 viviendas.
Información sobre las adjudicaciones y listados	
Anuncios	

La gestión de la convocatoria se apoyó fundamentalmente en la nueva página web. En ella se informó puntualmente de los períodos de publicación de listados, la retirada del requerimiento de documentación, la aportación de justificantes que acreditasen el cumplimiento de requisitos o la condición de cada solicitante en la convocatoria.

Igualmente se enviaron mensajes de texto a los teléfonos móviles y fijos, con la finalidad de comunicar a los solicitantes las incidencias que podían afectar a sus derechos.

1.6. Política de calidad e innovación

1.6.1. La EMVS como laboratorio de ideas

La EMVS también convoca Concursos de Ideas en cooperación con la Fundación COAM, lo que la ha convertido en un “laboratorio” de análisis de investigación y producción de la vivienda protegida, llevando al límite las normas vigentes en las viviendas públicas. El resultado es un amplio abanico de soluciones.

En los últimos años se ha puesto un especial interés en conseguir obras con una alta calidad arquitectónica, con edificios emblemáticos que representen hitos dentro de la ciudad. Este desarrollo ha sido especialmente significativo en las promociones de los nuevos desarrollos y en zonas adyacentes con vías de comunicación. El resultado conseguido justifica con creces el esfuerzo en gestión que ha sido necesario desplegar.

1.6.2. Arquitectos de prestigio al servicio de la vivienda pública

La EMVS ha continuado realizando obras con arquitectos de reconocido prestigio internacional.

Durante 2008 se han terminado las obras de Thom Mayne en el Ensanche de Carabanchel; Wiel Arets, en Pradolongo; Paolo Caputo, en Ensanche de Vallecas; Germán del Sol, en el Ensanche de Vallecas; y Paulo Mendes da Rocha, en el Ensanche de Vallecas.

En ejecución están las de Ove Arup, en el Ensanche de Carabanchel; Carrilho da Graça, en Sanchinarro; MVRDV, en Sanchinarro 6; Peter Cook, en el Ensanche de Vallecas; José Cruz, en Ensanche de Carabanchel; Enrique Bonilla, en el Ensanche de Carabanchel; Joao Alvaro da Rocha, en Ensanche de Vallecas; y Arata Isozaki, en el Ensanche de Carabanchel.



1.6.3. Protección del Medio Ambiente. Gestión integrada de la producción agua caliente y calefacción

La EMVS ha introducido en los proyectos, antes de que entrase en vigor la Ordenanza sobre Captación de Energía Solar para usos Térmicos del Ayuntamiento de Madrid y el Código Técnico de la Edificación, las instalaciones necesarias para la producción de agua caliente sanitaria mediante paneles solares.

En las promociones con más de cuarenta viviendas se realizan instalaciones de producción de agua caliente sanitaria y calefacción centralizadas pero con consumo individualizado. Cada propietario tiene su contador de calorías y paga de acuerdo con su consumo. Son instalaciones optimizadas, con calderas de condensación, en las que el calor obtenido por los paneles solares sirve, además, de apoyo a la calefacción. El servicio y mantenimiento lo proporciona una empresa que es la que contrata el suministro de gas, con una tarifa industrial, y vende a los propietarios kilocalorías aun precio fijado en contrato. El resultado es que una vivienda con esta instalación paga un 40% menos al año que una vivienda con caldera individual.

Esta experiencia, que ha demostrado su eficiencia para un edificio, se va a ampliar para implantarla en un conjunto de promociones en el ámbito de las Colonias Municipales de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles. Se va a construir una central de producción para agua caliente sanitaria y calefacción con calderas modulares a gas, dejando espacio para la producción a corto plazo con otros medios, previsiblemente células de combustible alimentadas con hidrógeno. Este tipo de generadores produce energía eléctrica, que se vende en la red y, como subproducto, calor que se aprovecha para la calefacción y el agua caliente sanitaria de las viviendas. Parte del suministro de gas se realizará con el metano proveniente de la central de reciclaje de Valdemingómez.

Como consecuencia directa del alto rendimiento de la instalación, un 197% más que una instalación convencional, disminuye de forma drástica la emisión de gases contaminantes y de efecto invernadero, entre los que destaca el CO₂. En términos relativos supone que se emite un 67% menos, aproximadamente, de CO₂ que una instalación convencional con calderas individuales.

2. Actuaciones en rehabilitación

Mejorar las condiciones de las viviendas y del patrimonio edificado en términos de habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad, dedicando especial atención a las situaciones de infravivienda, es uno de los objetivos prioritarios de la EMVS.

La concesión de ayudas públicas a la rehabilitación privada es un importante elemento dinamizador del proceso de revitalización que está experimentando la ciudad. Estas ayudas permiten mejorar las condiciones de las viviendas y pueden alcanzar, en función de los ingresos y de las circunstancias del inmueble beneficiario, el 75% del presupuesto, con un límite máximo de 21.000 euros por vivienda.

Para impulsar la seguridad de los inmuebles y la mejora de la calidad de vida de sus vecinos, la EMVS ha continuado incentivando a los propietarios en el deber de conservación y rehabilitación de sus viviendas y edificios. Para ello promueve, a través de la concesión de ayudas exclusivamente municipales, la rehabilitación privada derivada del resultado desfavorable de la Inspección Técnica de Edificios, ITE.

Las Áreas de Rehabilitación Integral son también una eficaz herramienta para revitalizar las zonas más degradadas de la ciudad. Además de subvenciones a los propietarios de las viviendas, la EMVS realiza obras de urbanización de las vías públicas para renovar las instalaciones de agua, electricidad, gas, telefonía y recogida de aguas pluviales, así como la eliminación de los tendidos aéreos. También ha mejorado la accesibilidad en calles y plazas, el medio ambiente urbano y la seguridad vial mediante la ampliación y adecuación de la red de alumbrado.

A lo largo de 2008 se ha continuado trabajando en las Áreas de Rehabilitación vigentes, tanto en las situadas en el Centro Histórico-Lavapiés, Ampliación Huertas-Las Letras, Jacinto Benavente, Hortaleza, Pez-Luna y Recinto Amurallado siglo XII, como en las de Tetuán, San Cristóbal de los Ángeles y Ciudad de los Ángeles.

Se han realizado los trabajos y las gestiones pertinentes para solicitar a la Comunidad de Madrid otras cuatro nuevas Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico (ARCH) y otras tres Áreas de Rehabilitación Integrales (ARI).

Las Áreas de Rehabilitación centran gran parte de la actividad de la EMVS. Precisamente este año, se han cumplido diez desde que se puso en marcha el Área de Rehabilitación de Lavapiés. Un aniversario que se celebró con unas jornadas técnicas en las que se repasaron las actuaciones más relevantes que se han llevado a cabo entre 1998 y 2008. Un tiempo en el que se han rehabilitado 7.657 viviendas y 831 locales; se han mejorado más de 115.000 metros cuadrados de infraestructuras viarias y se han creado nuevos equipamientos: centros sociales, culturales y espacios públicos.

En este proceso, el movimiento asociativo y vecinal es muy importante. La participación y colaboración de los vecinos del barrio es fundamental a la hora de revitalizar el centro de la Ciudad.

En el mes de agosto se inauguró la Oficina de Gestión del Área de Rehabilitación del Centro Histórico de Pez-Luna, en la plaza de M^a Soledad Torres Acosta. El objetivo es facilitar a los ciudadanos la tramitación de ayudas económicas y técnicas destinadas a la rehabilitación y mejora de sus edificios y viviendas.

Por último, hay que destacar la nueva línea de ayudas puesta en marcha en 2008 para fomentar la rehabilitación sostenible. Son subvenciones para los ciudadanos que lleven a cabo actuaciones de mejora de la calidad arquitectónica y de sostenibilidad en los edificios mediante la introducción de criterios de alta eficiencia energética.

Las subvenciones permitirán llevar a cabo actuaciones en las fachadas de los edificios para mejorar el aislamiento térmico y acústico, así como instalar medios que permitan optimizar el consumo energético como sistemas de iluminación con detector de presencia en zonas comunes, sistemas centralizados de climatización, sustitución de ascensores tradicionales por otros de bajo consumo energético, traslado de equipos de aire acondicionado a la cubierta y paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria, entre otras medidas.

2.1. Actuaciones a través de las Áreas de Rehabilitación

Durante el ejercicio de 2008, la EMVS ha seguido desarrollando su actividad en las diferentes Áreas de Rehabilitación vigentes, tanto en las situadas en el Centro Histórico —Lavapiés, Ampliación Huertas-Las Letras, Jacinto Benavente, Hortaleza, Pez-Luna y Recinto Amurallado siglo XII—, como otras zonas periféricas —Tetuán, San Cristóbal de los Ángeles y Ciudad de los Ángeles— además de las ayudas que gestiona respecto de las obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios.

