

## Evaluación de varios indicadores socioeconómicos en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) del municipio de Madrid.

Evaluation of several socio-economic indicators in Integrated Urban Areas (ARI) determined by the Municipality of Madrid.

**Paula L. Hernández Mateo** <sup>✦</sup>

*Fecha de superación del Tribunal Fin de Máster: 24.06.2016*

*Tutora: Isabel González García*

### Resumen

*Este trabajo analiza el perfil social y económico de las Áreas de Rehabilitación Urbana Integrada (ARI) determinadas por la Comunidad de Madrid entre 1992 y 2012.*

*A través de la comparación cronológica de datos censales de 1991, 2001 y 2011, se obtiene información sobre la evolución de cada ARI y los cambios producidos durante ese periodo, así como la motivación y repercusión de estas transformaciones. Este proceso permite evaluar la integralidad de las propuestas, las posibles diferencias de comportamiento según su localización y marco temporal respecto al municipio de Madrid, y la posible vinculación de estas intervenciones con procesos de gentrificación.*

*El trabajo concluye con una reflexión sobre la necesidad de coordinar adecuadamente los programas de rehabilitación y de crear instrumentos de evaluación de planes de regeneración urbana.*

### Palabras clave

*Regeneración de barrios, carácter integral, gentrificación, centro, periferia.*

### Abstract

*This paper analyses the socioeconomic profile of the Integrated Urban Areas (ARI) determined by the Municipality of Madrid between 1992 and 2012.*

*Throughout a rigorous chronological comparison among the census data of 1991, 2001 and 2011, it is possible to register the evolution of each ARI and its changes, as well as the motivation and consequences of these transformations. This research approach allows to evaluate the integration of the proposals, identify different geographic behaviours according to their location and time framework and define the relation between these interventions and processes of gentrification.*

*The paper concludes with a critical reflection on the need to coordinate rehabilitation programmes and create evaluation tools for urban regeneration processes.*

### Keywords

*Urban regeneration, built-in approach, gentrification, centre, periphery.*

---

<sup>✦</sup> **Paula L. Hernández Mateo** es alumna de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid, [paulahmateo@gmail.com](mailto:paulahmateo@gmail.com).

## 1. Introducción

Tradicionalmente, la cultura urbanística española se ha volcado principalmente en la producción y expansión de nuevos territorios (Preámbulo LRRR, 2013), con tendencias rehabilitadoras intermitentes, motivadas o relegadas a un segundo lugar por sucesivos ciclos económicos.

En la última década, la regeneración urbana ha adquirido importancia en un contexto caracterizado por el rápido deterioro de los parques residenciales existentes, el estancamiento económico de 2008 y el consecuente descontento e indignación social.

La revitalización de barrios se ha presentado como «el epicentro de una nueva generación de políticas urbanísticas» (Castrillo, Matesanz, Sánchez Fuentes & Sevilla, 2014: 130), que han puesto en valor la necesidad de iniciar y financiar proyectos de rehabilitación urbana integrada orientados a las zonas más vulnerables de la ciudad.

Las Áreas de Rehabilitación Integrada, denominadas de forma abreviada como ARI, son el objeto particular de este trabajo. Éstas se definen como:

“Las actuaciones en conjuntos urbanos y áreas rurales que se planteen en el marco de un planeamiento urbanístico adecuado, se apoyen en estudios pormenorizados de rehabilitación y afecten a un área delimitada. Para cada área de rehabilitación integrada, se establecerá la acción coordinada de la Administración, que a través de los órganos de gestión, promoverá las actuaciones sobre edificios, espacios libres, infraestructuras y equipamientos que se consideren necesarias y emprenderá las medidas de acción social y económica que fueran precisas” (Art.2 RD sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, 1983).

En resumen, las Áreas Rehabilitación Integrada (ARI) son medidas de intervención de regeneración urbana que garantizan actuaciones de carácter social, económico, físico y medioambiental. Transcurrida más de una década desde la primera declaración como ARI, las áreas que fueron objeto de estas intervenciones pueden considerarse, en la mayoría de los casos, como tejidos urbanos ya consolidados. Por lo tanto, estas ARIs presentan el escenario óptimo para valorar y poner en duda la efectividad teórica de las propuestas de rehabilitación integrada, revisando las transformaciones producidas en el espacio social de estas áreas y su posición socioeconómica previa y actual respecto al municipio de Madrid.

### Objetivos

El objetivo principal de este trabajo es definir y comparar cronológicamente las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) del municipio de Madrid, para analizar si sus indicadores socioeconómicos han variado respecto a su estado original.

A través de este análisis, el trabajo trata de 1) comprender la motivación de dichos cambios o procesos de estabilización en el espacio social de los barrios regenerados, 2) examinar si las estrategias establecidas en los planes actúan como catalizadores de estas variaciones y finalmente, 3) evaluar la repercusión de las transformaciones, cuestionando el carácter integral de las actuaciones, distinguiendo patrones de comportamiento en función de su localización y marco temporal, y examinando si existe alguna vinculación cronológica entre estos proyectos de rehabilitación y posibles procesos de gentrificación.

## Hipótesis

Se plantea una hipótesis inicial que argumenta que las actuaciones de transformación experimentadas por estas áreas de intervención en las dos últimas décadas, suponiendo que hayan sido integrales, deberían haber alterado favorablemente los indicadores socioeconómicos estudiados, produciendo mejoras y reequilibrios de estas áreas respecto a su entorno y contexto territorial.

## 2. Regeneración urbana. Cuestiones generales

Las notables transformaciones sufridas en la ciudad tradicional durante la segunda mitad del siglo XX, fueron el desencadenante de un proceso de financiación de programas para fomentar la regeneración urbana enfocados en primer lugar, a la recuperación de edificios históricos y posteriormente, a la rehabilitación de barrios enteros.

### Contexto europeo

Las políticas europeas en materia de rehabilitación urbana se materializan en 1975 con la *Carta de Ámsterdam* que defiende la conservación integrada del patrimonio arquitectónico incluyendo su contexto y tratando a la ciudad como un conjunto, a través de medidas jurídicas, administrativas y financieras que asegurasen el equilibrio de las sociedades y el mantenimiento de sus habitantes (Consejo de Europa, 1975).

En los años noventa, el discurso liderado por la Unión Europea sobre la rehabilitación urbana apuesta por la sostenibilidad y la competencia entre ciudades con la intención de intervenir en los tejidos construidos y en las áreas periféricas más desfavorecidas (Tamayo Palacios & Hernández Aja, 2010). En este contexto, nacen propuestas como la *Carta de Aalborg*, y la *Iniciativa Comunitaria URBAN*. La *Carta de Leipzig*, aprobada en 2007, presta especial importancia a las áreas más vulnerables y recomienda una política integrada amparada por procesos de participación ciudadana (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012).

Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en el año 2008, se recupera el discurso de promover proyectos de rehabilitación urbana como vía de recuperación e inversión económica. Posteriormente, la *Declaración de Toledo* de 2010, influida por los principios de la Estrategia Europa 2020, supone la consolidación del concepto de Regeneración Urbana Integrada. Con el objetivo de superar la crisis coyuntural, la Presidencia española del Consejo de la UE propone “la recuperación del patrimonio edificado y de la ciudad existente a través de un enfoque transversal basado en la integración social, económica y medioambiental” (Martín-Consuegra, Alonso y Frutos, 2015: 2), «en un momento en el que se busca reflotar el sector inmobiliario a través de la creación de empleo y del ahorro energético» (Castrillo, Matesanz, Sánchez Fuentes & Sevilla, 2014: 135).

### Contexto español

Durante las dos últimas décadas, la rehabilitación en España se centra fundamentalmente en la conservación física, patrimonial y cultural de la ciudad histórica. Sin embargo, en un contexto de recesión económica y en consonancia con los ecos de rehabilitación surgidos en las políticas europeas, la revitalización urbana y la sostenibilidad empiezan a adquirir protagonismo, fomentándose programas y ayudas desde las Administraciones Públicas.

Los *Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU)* establecen la actuación global de estas intervenciones aunque las principales estrategias de fomento a la rehabilitación son impulsadas por los sucesivos Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda (Arias, Hernández Aja, Matesanz, García & Moreno, 2013). En general, «estas estrategias se caracterizan por centrar sus objetivos en

la rehabilitación residencial y la reurbanización de los espacios públicos, van dirigidas a los promotores, propietarios o inquilinos (con la autorización de los propietarios) de los inmuebles y son financiadas a través de subvenciones económicas, desgravaciones fiscales, créditos subsidiados, etc.» (Rubio del Val, 2011: 10).

A través de la figura de las *Áreas de Rehabilitación Integral* (ARI), se consolidan las operaciones de rehabilitación integrada de centros históricos y fundamentalmente las orientadas a la recuperación de conjuntos urbanos deteriorados arquitectónica, urbanística y socialmente. Estas ARIs son definidas por primera vez en el Real Decreto 2329/1983 de Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, y constituyen una política de medidas de intervención sobre los tejidos urbanos existentes concertada entre el Estado, las Autonomías y los Ayuntamientos. Las ARIs son declaradas por cada una de las Comunidades Autónomas y su financiación es principalmente estatal a través de los diferentes Planes Estatales o Autonómicos de Vivienda. Ésta puede ser de carácter mixto, es decir, la iniciativa es privada pero existen subvenciones públicas (Tamayo Palacios & Hernández Aja, 2010).

El modelo de intervención seguido en la rehabilitación de barrios en Madrid es impulsado desde las políticas de vivienda del Ayuntamiento, a través de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS) y de la Comunidad de Madrid, a través del Instituto de la Vivienda (IVIMA), los dos organismos ejecutivos encargados de identificar las áreas a rehabilitar, de dotar los recursos económicos y de dirigir las actuaciones de mejora de edificios, equipamientos y espacios públicos. La evolución de la regeneración urbana madrileña se puede entender de forma más concreta a través de tres periodos (González & Pérez Munielo, 2013):

PRIMERA ETAPA (1992-2001): Durante esta etapa se desarrollaron tres Planes Estatales de Vivienda: 1992-1995, 1996-1999 y 1998-2001, a través de los cuales se declararon un total de 10 ARIs en el municipio de Madrid, la mayoría de ellas situadas en el centro. Constituye la fase en la que mayor impulso se da a los programas de rehabilitación integrada en la capital, probablemente al ser el momento de mayor convergencia de políticas de rehabilitación. En esta etapa también se definen las *Áreas de Rehabilitación Preferente* (ARP), que suponen la transformación del conjunto urbano, no sólo la conservación de edificios.

SEGUNDA ETAPA (2002-2008): En este periodo se llevaron a cabo dos Planes Estatales de Vivienda: 2002-2005 y 2005-2008, desde los que se declararon 21 ARIs en el municipio de Madrid. El Ayuntamiento mantiene una articulación con las Iniciativas Comunitarias URBAN, los planes de acción vecinal, etc., mientras que la Comunidad de Madrid vuelca su atención en la rehabilitación energética de los edificios promovidos por los planes “*renove*”. En esta etapa empieza a haber una clara apuesta por la rehabilitación de las zonas periféricas. A su vez, se declaran gran cantidad de Zonas de Rehabilitación Integrada (ZRI), que suponen la recuperación de un conjunto de edificios dentro de un determinado ámbito o la creación de equipamientos comunitarios que estén al servicio de dicho ámbito.

TERCERA ETAPA (2009-2012): Finalmente, esta etapa corresponde con el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación de 2009-2012, que permitió la declaración de 7 ARIs en el municipio de Madrid. A pesar de la crisis económica en la que se enmarca, este periodo reafirma la idea de concentrar los esfuerzos de rehabilitación en barrios enteros situados mayoritariamente en la periferia. Debido a la proliferación de nuevos marcos normativos, varias fuentes auguran un cambio de modelo de intervención a partir de 2013, orientado hacia la profesionalización de las intervenciones financiadas con fondos privados.

### 3. Aspectos clave relacionados con la rehabilitación

#### Carácter integral

En el marco teórico, los procesos de regeneración urbana han ido vinculados generalmente, a impulsar políticas sociales, económicas y medioambientales. Sin embargo, a efectos prácticos, este tipo de actuaciones parecen haber ido ligados exclusivamente a la transformación física de los barrios, centrando los esfuerzos en la mejora de la habitabilidad básica de las viviendas, la optimización de la accesibilidad de los edificios o la reurbanización de los espacios públicos. Estos comportamientos han limitado el carácter integral de las propuestas, generando una dicotomía entre tejidos edificatorios y tejidos sociales.

Tras una revisión del término, se concluye que las actuaciones integradas son aquellas que engloban una serie de elementos a los que se le aplican intervenciones de diferente naturaleza que colaboran en la mejora global del conjunto.

En la literatura, el concepto de integralidad es el que provoca más discrepancias en materia de procesos de regeneración urbana, debido a que abarca muchas interpretaciones y su aplicación resulta compleja. Para este trabajo, se aceptará la definición descrita anteriormente, con el objetivo de comprobar si realmente, los planes de rehabilitación estudiados incorporan medidas y estrategias de carácter integral.

#### Segregación socio-espacial

En los últimos diez años, Madrid se ha convertido en la capital más segregada de Europa y en la segunda con mayor desigualdad social, según un estudio reciente que analiza la segregación socioeconómica en trece capitales europeas (Tammaru, T., van Ham, M., Marcińczak, S. & Musterd, S., 2015)<sup>1</sup>.

Este periodo coincide con el tránsito temporal entre la década de carácter desarrollista (1997-2007) y el momento de crisis actual (2008-2016), en el que la ciudad ha experimentado importantes cambios urbanos que van desde la expansión metropolitana a intervenciones de regeneración urbana (García Pérez, 2014). Estos cambios han producido una transformación social que ha aumentado las desigualdades en la distribución del espacio urbano, ya patentes históricamente en Madrid a través de la diagonal que separa el Noroeste y el Sudeste del municipio. Esta división distribuye la población en dos partes: en el Norte se sitúan los estratos sociales más privilegiados, mientras que en el Sur se encuentran los estratos más desfavorecidos.

La función de los proyectos de rehabilitación urbana integrada debe enfocarse en paliar y equilibrar estas diferencias a través de propuestas de cohesión social, promoción de viviendas sociales, reactivación del empleo e impulso de la actividad económica. En este trabajo, se tendrá en cuenta por un lado, la segregación social existente para evaluar la magnitud de los cambios en los indicadores socioeconómicos de las ARIs, y por otro, la dualidad histórica entre Noroeste y Sudeste, para verificar si el contexto influye desfavorablemente en la recuperación de las ARIs situadas en dichas zonas.

---

<sup>1</sup> Tiene en cuenta: la globalización, el índice de Gini, el régimen de bienestar social, el régimen de viviendas sociales y la situación profesional.

## Gentrificación

En la teoría urbana actual existe un amplio debate que relaciona los proyectos de regeneración urbana con dinámicas de aburguesamiento progresivo o *gentrificación*<sup>2</sup>. En términos generales, los procesos de gentrificación son transformaciones sociales, económicas o institucionales producidas dentro del espacio urbano. En este sentido, la gentrificación está íntimamente relacionada con la polarización urbana descrita en el apartado anterior, ya que cualquier cambio social, económico y espacial contribuye potencialmente a incrementar los niveles de segregación socioeconómica (Tammaru, van Ham, Marcińczak & Musterd, 2015).

En el contexto español, estos procesos son más novedosos y se han estudiado en menor medida. Aun así, existen investigaciones que concluyen que en el municipio de Madrid, los indicios más destacados de este fenómeno se producen en el distrito Centro, junto con algunos distritos periféricos con nuevos desarrollos urbanos entre los que figuran: Villa de Vallecas, Vicálvaro, Usera, San Blas, Villaverde, y con menos efectos, en Fuencarral y Hortaleza (Muñoz Carrera, 2014).

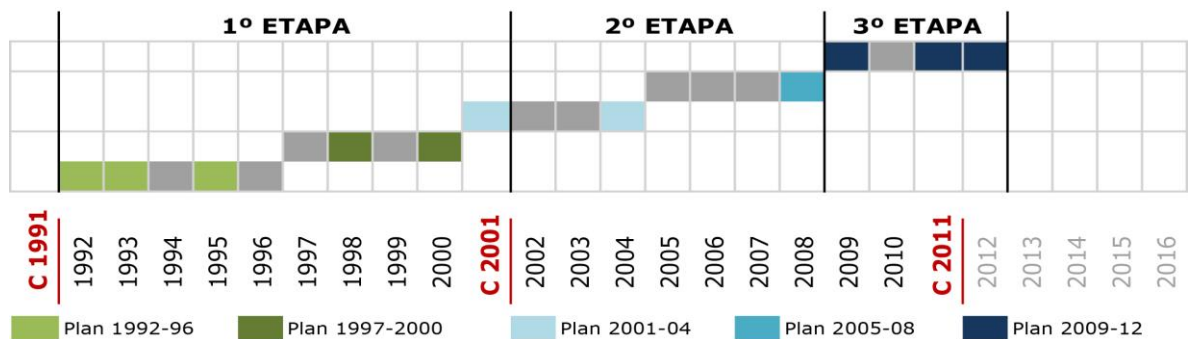
Este trabajo pretende considerar todos estos aspectos para determinar si las actuaciones de rehabilitación integrada impulsan la aparición de procesos de gentrificación en las áreas de intervención estudiadas.

## 4. Metodología

El ámbito de estudio se compone de las 38 Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) que se encuentran dentro del municipio de Madrid y fueron declaradas por la Comunidad de Madrid entre 1992 y 2012. Las áreas se distribuyen de la siguiente manera dentro del municipio, teniendo en cuenta que la división entre centro y periferia está definida por la M-30:

- En la Almendra Central se sitúan 14 ARIs, repartidas entre los distritos: Centro, Chamartín, Tetuán y Moncloa-Aravaca.
- En la periferia se encuentran las 24 restantes. En este ámbito se identifican dos partes: la Noroeste que cuenta con 5 ARIs, divididas entre los distritos: Fuencarral-El Pardo, Hortaleza y Barajas, y la Sudeste que alberga 19, distribuidas entre los distritos: Latina, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas, Ciudad Lineal, Villaverde, Villa de Vallecas y San Blas.

El marco temporal del estudio abarca las dos décadas comprendidas entre 1991 y 2011, periodo en el que se enmarcan los distintos planes de regeneración urbana integrada:



**Figura 1.** Cronología de los planes de regeneración urbana. Los tramos en gris corresponden a los años de declaración de una o varias ARIs. (Fuente: Elaboración propia).

<sup>2</sup> Anglicismo derivado de la palabra "gentrification", término acuñado por Ruth Glass en 1964.

Las técnicas de investigación empleadas pretenden recopilar la información más relevante que ayude a evidenciar qué cambios cualitativos a nivel general se han producido en el perfil socioeconómico de estas áreas tras su intervención regeneradora.

La metodología se aborda desde una escala inframunicipal, que permita definir las características socioeconómicas de cada ARI, a una escala territorial, que permita contextualizar cada área respecto al resto de ARIs, respecto a su distrito de referencia y respecto al municipio. Este proceso se compone de tres apartados: exploración de datos, evaluación global de indicadores y combinación de variables.

### **Exploración de datos**

En la primera fase de este trabajo se seleccionan los indicadores más representativos de la estructura social y económica existente en cada ARI:

*Indicadores sociodemográficos:* Estos indicadores son: población total, población por edades, tasa de dependencia, población por nacionalidad, movilidad de la población y nivel de estudios. Son importantes para registrar cambios en materia de envejecimiento de la población, movimientos migratorios, que justifiquen el aumento o disminución de la población, y el nivel educativo adquirido por los habitantes de cada área.

*Indicadores socioeconómicos:* Estas variables aportan información relacionada, directa o indirectamente, con el nivel adquisitivo de los residentes de cada ARI. Estos indicadores son: viviendas por uso, régimen de la vivienda, tasa de paro y tasa de actividad.

### **Evaluación global de indicadores**

En la segunda fase del estudio se realiza una evaluación conjunta de todas las áreas consideradas y de sus indicadores correspondientes, con el objetivo de analizar tanto los incrementos diferenciales de su evolución interna, antes y después de ser declaradas como ARI, como la posible correlación de comportamientos con otras áreas situadas en el mismo ámbito o declaradas como áreas de intervención en la misma etapa. También se examinan aquellas variaciones que son más significativas o se encuentran más descompensadas respecto a los valores medios diferenciales del municipio de Madrid.

### **Combinación de variables**

En la tercera fase, se reúnen los indicadores más relevantes de la evaluación global anterior. La metodología utilizada se basa en un proceso de combinación de variables, previamente descrito y utilizado por Alguacil Denche y Alguacil Gómez (2013). Estas combinaciones, denominados *cuadros de tipologías*, son:

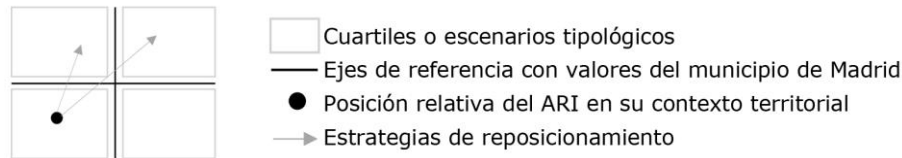
“Una matriz de doble entrada (vertical y horizontal) que correlaciona dos variables (o conjuntos de variables) contrastadas y contrapuestas, de tal modo que el grado descendente o ascendente de cada una de ellas y el cruce que establece entre ambas variables, abre cuatro espacios o cuartiles que permiten identificar “tipos ideales<sup>3</sup>”.

Estos cuadros de tipologías toman como ejes de referencia los valores promedios correspondientes de las variables correlacionadas del ámbito de rango mayor (en nuestro caso el

---

<sup>3</sup> “Tipo ideal” (..) es un instrumento que sirve para describir, clasificar, comparar y asociar hechos sociales (..) sirve de referencia para analizar e interpretar fenómenos y hechos sociales en términos de proximidad o desviación con respecto a los caracteres básicos que marca el propio tipo ideal.” « Cit. en Alguacil Gómez, (2011)».

municipio de Madrid), y respecto a los cuales, se sitúan los valores de los ámbitos de rango menor (las 38 ARI estudiadas y los 15 distritos en los que se encuentran).



**Figura 2.** Funcionamiento metodológico de los cuadros de tipologías. (Fuente: Elaboración propia).

Los cuartiles resultantes de cada cruce de variables representan cuatro situaciones diferentes de vulnerabilidad que corresponden a los siguientes colores:

- Vulnerabilidad baja
- Vulnerabilidad media-baja
- Vulnerabilidad media-alta
- Vulnerabilidad alta

La posición de estos escenarios respecto a los cuadros de tipologías varía en función de las variables contrapuestas consideradas en cada caso.

En este trabajo de investigación se han desarrollado cinco cuadros de tipologías que permiten analizar la posición de cada ARI y distrito correspondiente en relación al municipio de Madrid en diferentes situaciones:

Situación sociodemográfica:

Cuadro de tipologías A: Tasa de dependencia (%) – Población mayor de 64 años (%)

El eje de abscisas (horizontal) representa la *tasa de dependencia* de la población (%) como variable dominante, mientras que el eje de ordenadas (vertical) representa el valor porcentual medio de la *población mayor de 64 años* (%) respecto a la población total. Los criterios para definir estas situaciones se basan en considerar el porcentaje de mayores de 64 años (%) como el que más vulnerabilidad puede producir a un ámbito. Por ello, los valores con mayor porcentaje de personas mayores respecto a la media del municipio, corresponden a las situaciones más desfavorecidas. De la misma manera, el incremento de la tasa de dependencia tiende a empeorar dichas situaciones al caracterizar una población potencialmente no activa y que necesita más servicios sociales.

Cuadro de tipologías B: Población total – Población inmigrante

El eje de abscisas representa el valor medio absoluto de la *población total* como variable dominante, mientras que el eje de ordenadas representa el valor medio absoluto de la *población de nacionalidad extranjera o inmigrante*. Los criterios para definir estas situaciones se basan en considerar el descenso de la población total como factor principal de vulnerabilidad, ya que la movilidad poblacional hacia otros distritos puede suponer que el área no cubre las necesidades demandadas por sus habitantes. Por otro lado, aunque el aumento de la población inmigrante puede contrarrestar el proceso de envejecimiento de la población, supone un indicador de vulnerabilidad si la llegada de inmigrantes no viene acompañada de medidas de integración social, inserción laboral o acceso a la vivienda.



Situación socioeconómica:

Cuadro de tipologías C: Tasa de paro (%) – Tasa de Inmigración (%)

El eje de abscisas representa la *tasa de paro* (%) como variable dominante, mientras que el eje de ordenadas representa la *tasa de inmigración* (%) respecto a la población total. Los criterios para definir estos escenarios tipológicos se basan en considerar la tasa de paro (%) como signo principal de vulnerabilidad económica, por ello, se incluye en los tres cuadros de tipologías que caracterizan la situación socioeconómica de estas áreas. Un aumento de la tasa de desempleo desvela que el mercado laboral no es capaz de incorporar a la población activa en su totalidad. A pesar del contexto de crisis en el que se enmarca este trabajo, el indicador de tasa de paro no desvirtúa el análisis al referenciar la posición de las ARIs respecto al municipio de Madrid. Nuevamente, la combinación de esta variable con un aumento de la tasa de inmigración produce situaciones más vulnerables por las razones mencionadas anteriormente.

Cuadro de tipologías D: Tasa de paro (%) – Tasa de viviendas con pagos pendientes (%)

El eje de abscisas representa la *tasa de paro* (%) como variable dominante, mientras que el eje de ordenadas representa la *tasa de viviendas en propiedad por compra con pagos pendientes* (%) respecto al número total de viviendas familiares. Los criterios para definir estos escenarios tipológicos se basan, de nuevo, en considerar la tasa de paro (%) como factor principal de vulnerabilidad. La combinación de este indicador con el porcentaje de viviendas compradas con pagos pendientes agrava la situación, ante la imposibilidad de sufragar las deudas sin un empleo.

Cuadro de tipologías E: Tasa de paro (%) – Tasa de actividad (%)

El eje de abscisas representa la *tasa de paro* (%) como variable dominante, mientras que el eje de ordenadas representa la *tasa de actividad* (%). Reconociendo la tasa de paro como indicador de vulnerabilidad, para definir estas situaciones se considera el comportamiento de la tasa de actividad de forma inversamente proporcional a la tasa de desempleo. Un aumento de la actividad significa un incremento de la población activa en edad de trabajar. Sin embargo, debe existir un equilibrio entre ambos para que la situación llegue a considerarse dinámica.

Estos cruces de variables se realizan para los años correspondientes a los Censos de 1991, 2001 y 2011, permitiendo conocer aspectos fundamentales para este estudio. Éstos son:

1. Posicionar las ARI respecto al municipio de Madrid mediante los cuadros de tipologías representados a través de *gráficas de dispersión*.
2. Describir la *situación inicial y final* de las ARIs teniendo en cuenta los planes de rehabilitación en el que se declaran como áreas de intervención. Estas descripciones permiten visualizar la evolución de cada ARI y determinar si siguen las dinámicas de los distritos donde se encuentran.
3. Comparar ambas situaciones y comprobar los *cambios o no cambios de escenario tipológico* producidos durante ese periodo. El proceso para determinar estos comportamientos se resume en la siguiente figura:

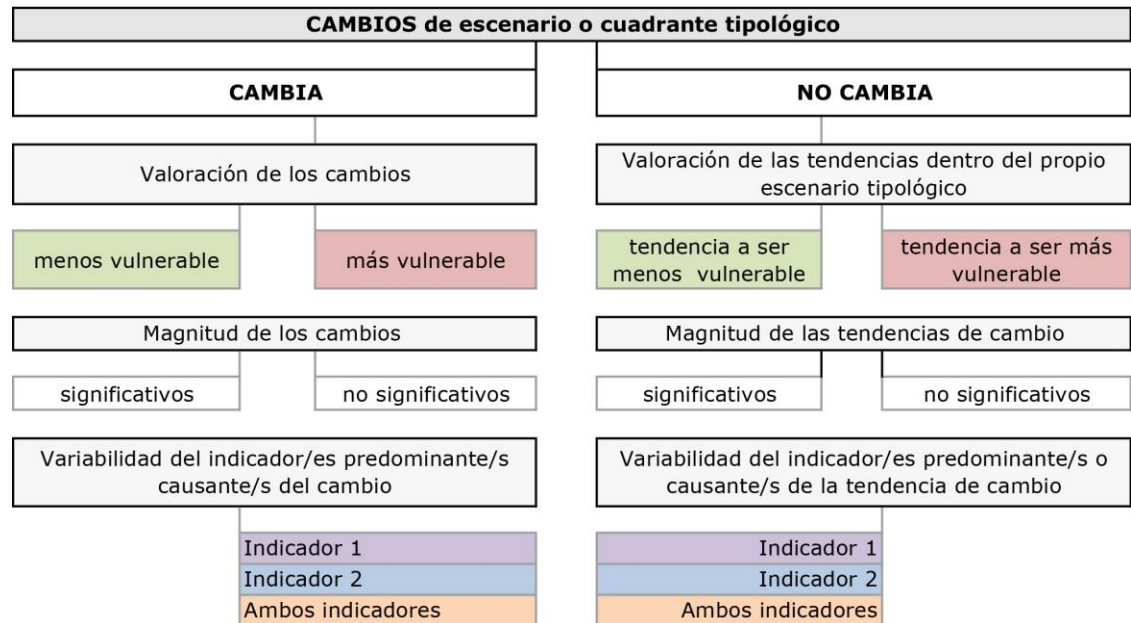


Figura 3. Proceso para determinar los posibles cambios en la evolución de las ARI. (Fuente: Elaboración propia).

Para determinar si los cambios son significativos o no, se halla el incremento diferencial del cambio entre el valor inicial y el final de cada par de indicadores considerados en el cuadro de tipologías. Se consideran significativos aquellos que superen la mitad de los valores extremos.

4. Clasificar *comportamientos similares* de las ARI. Para ello, se realizan gráficas que muestren el porcentaje de ARI que han cambiado o no de escenario tipológico, según su localización (centro-periferia) y marco temporal (1º, 2º y 3º Etapa), permitiendo desarrollar conclusiones al respecto.

Cada ARI está delimitada por un número variable de secciones censales, por lo que la explotación estadística de datos se realiza a nivel censal, proporcionando en cada caso la media resultante de cada zona de intervención. Las fuentes principales de información son los Censos de 1991, 2001 y el 2011.

## 5. Resultados obtenidos

### Clasificación individual de los indicadores: Fichas

Los resultados de los indicadores seleccionados como los más representativos de cada ARI, se presentan en forma de Fichas. Cada una de ellas corresponde a un Área de Rehabilitación Integrada (ARI) independiente y su objetivo es organizar, resumir y enfatizar la extensa información abordada. Estos resultados caracterizan las ARI a nivel inframunicipal, permitiendo definir qué indicadores destacan en la evolución de cada ámbito y qué áreas presentan mayores variaciones respecto a sus distritos de referencia.

### Evaluación global de los indicadores

La evaluación global de las ARI y de sus indicadores correspondientes representan, de manera resumida, los incrementos porcentuales de cada indicador, según el momento previo y posterior a la declaración del área como ARI. A partir de estos resultados, se seleccionan los indicadores más significativos para elaborar las combinaciones de variables posteriores. Estos son: Población total,

Población mayor de 64 años, Tasa de dependencia, Población inmigrante, Tasa de viviendas con pagos pendientes, Tasa de paro y Tasa de actividad.

### Análisis de las ARI por combinación de variables

Situación de partida

En primer lugar, se superponen las delimitaciones de Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI), de Barrios Vulnerables (BV) y de Condición Socioeconómica para analizar la situación de partida de las áreas de intervención. Esta superposición permite aclarar la coincidencia entre ARI y BV, comprobando si los programas de rehabilitación integrada están enfocados realmente en las áreas más degradadas de la ciudad. En resumen, la condición socioeconómica de las ARI evoluciona favorablemente o se mantiene estable desde 1991 a 2001, lo que significa que el contexto debería ayudar a que estas áreas disminuyesen su vulnerabilidad, independientemente de que partan de una situación inicial muy desfavorecida.

Cuadros de tipologías: Resultados

Los resultados obtenidos de la elaboración de los cuadros de tipologías para los años 1991, 2001 y 2011 y el posterior análisis de datos, se materializan en una gráfica de dispersión y cuatro planos para cada combinación de variables<sup>4</sup>.

- La *gráfica de dispersión* representa la posición relativa de las ARI respecto a los valores medios del municipio de Madrid para 1991, 2001 y 2011, determinando en qué escenario tipológico se encuentra cada ARI.
- Los cuatro planos de cada *cuadro de tipologías*, muestran lo siguiente:
  1. El primer plano de cada cuadro de tipologías representa la *situación inicial* en la que se encuentran las áreas antes de ser declaradas como ARIs. Para las ARIs declaradas en la 1º etapa, la situación inicial se enmarca en el año 1991, mientras que para las ARIs declaradas en la 2º y 3º etapa, corresponde al 2001.
  2. El segundo plano de cada cuadro de tipologías representa la *situación final* o actual en la que se encuentran las áreas después de ser declaradas como ARIs. Para todas, la situación final corresponde al 2011.
  3. El tercer plano de cada cuadro de tipologías probablemente es el más representativo de este estudio. Tal como se explica en la metodología, éstos muestran si se han producido *cambios* de escenario tipológico o no para cada combinación de variables. Si se han producido cambios, se valora tanto el cambio en sí como su magnitud (si es significativo o no). En caso de que los valores no hayan cambiado de cuartil, se evalúa la tendencia de cambio dentro de cada cuadrante, y de la misma manera, se valora la tendencia y su magnitud (Ver Anexos I, II, III, IV y V).
  4. El cuarto plano de cada cuadro de tipologías, muestra la *variabilidad de los indicadores predominantes* de dichos cambios y tendencias.

Una vez analizados los datos por separado e identificado los cambios y las tendencias de cada ARI, se procede a evaluar los resultados obtenidos por cada cuadro de tipologías de manera conjunta: A y B (Situación sociodemográfica) y C, D y E (Situación socioeconómica).

---

<sup>4</sup> Es preciso recordar que este apartado difiere de los anteriores en que los resultados no muestran la evolución interna de cada ARI, sino su evolución respecto al municipio de Madrid. Las variaciones diferenciales de los indicadores descritos en las fases previas pueden perder relevancia contextualizados sólo con los datos del cada distrito.

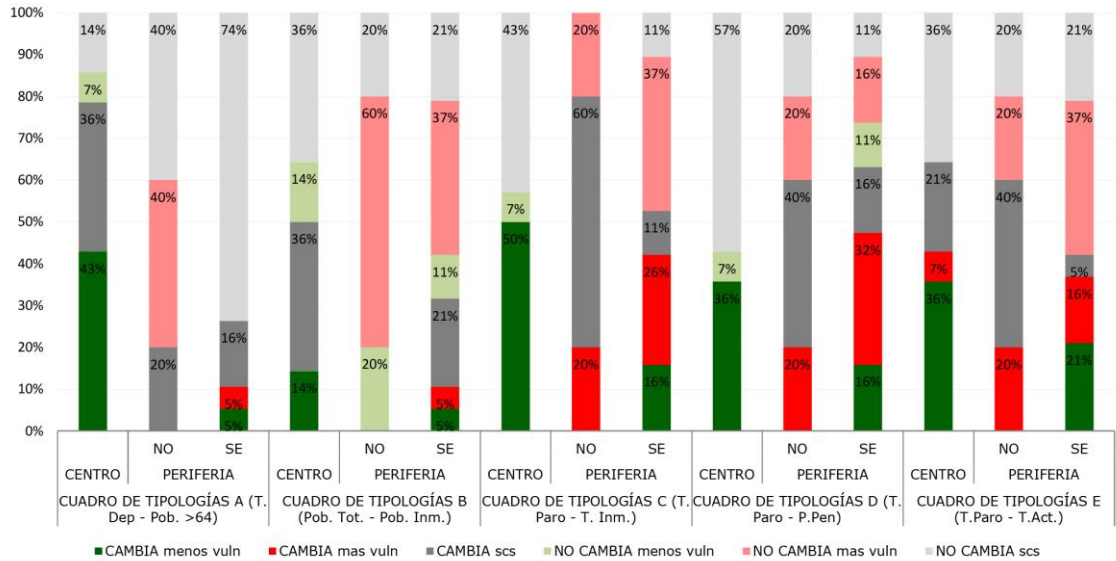


Figura 4. Distribución porcentual de los cambios producidos en cada cruce de variables según la localización de las ARI. (Fuente: Elaboración propia).

Como se puede observar, existen diferencias de comportamiento según su localización.

En primer lugar, se producen más cambios de escenario tipológico en el centro que en la periferia, lo que supone una evolución progresiva de las áreas centrales respecto a las periféricas, a pesar de que muchos de esos cambios no sean significativos.

En segundo lugar, mientras que en el centro, los cambios de escenario tipológico tienden a ser menos vulnerables, los de la periferia tienden a ser más vulnerables y menos significativos.

Por otra parte, en los casos donde no se produce cambio de cuadrante tipológico, la tendencia de cambio en el propio cuartil tiende a ser más vulnerable en la mayoría de las áreas situadas en la periferia. En el centro, estas tendencias no son significativas.

Teniendo en cuenta la situación que representa cada combinación de variables, se puede apreciar que la situación sociodemográfica de las ARI, caracterizadas por los cuadros de tipologías A (Tasa de dependencia – Pob. mayor de 64 años) y B (Pob. Total – Pob. Inmigrante), experimenta menos cambios de escenario tipológico y estos cambios y tendencias, en su mayoría, son insignificantes. Aun así, se debe destacar que en el centro no se produce ningún cambio desfavorable, mientras que en la periferia, sobre todo la Noroeste, tiene tendencias significativas hacia situaciones de mayor vulnerabilidad. Observando los cambios producidos en la situación socioeconómica de las ARI, caracterizada por los cuadros tipológicos C (Tasa de paro – Tasa de Inmigración), D (Tasa de paro – Tasa de viv. con pagos pendientes) y E (Tasa de paro – Tasa de actividad), se observa una clara tendencia de cambio tipológico hacia situaciones más vulnerables en la periferia. De hecho, la periferia Norte es la que peores resultados presenta, aunque puede influir que es el ámbito con menor número de ARI.

Considerando el marco temporal en el que se declara cada ARI, también se pueden apreciar diferencias.

Por un lado, en la Almendra Central, los cambios producidos en los indicadores sociodemográficos son menos significativos en las últimas etapas de rehabilitación. Esto puede deberse a que las áreas no se han consolidado o las estrategias de regeneración no han estado orientadas a reforzar dichos indicadores. Sin embargo, los cambios producidos en los indicadores

socioeconómicos no siguen la misma dinámica. En las ARIs donde si se produce cambio de escenario tipológico, los cambios son significativos tanto en los primeros planes como en los últimos.

Por otro lado, en la periferia, los cambios producidos en los indicadores sociales y económicos vuelven a ser menos significativos en las últimas etapas de rehabilitación, sobre todo en la situación sociodemográfica.

## 6. Conclusión

A la luz de los resultados obtenidos, puede concluirse que estos procesos de regeneración urbana integrada no son tan esperanzadores ni fructíferos como lo eran de esperar.

El proceso de transformación social y económica experimentado por las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) durante el periodo comprendido entre 1991 y 2011, a pesar de haber alterado algunos de los indicadores socioeconómicos estudiados, no ha contribuido, en general, a reducir la vulnerabilidad de las áreas respecto a su situación inicial, ni ha equilibrado su posición actual respecto al municipio de Madrid, por lo que esta investigación no confirma la hipótesis inicial planteada.

En este sentido, se afirma que las medidas tomadas en materia de rehabilitación no han sido de carácter integral, ya que han estado orientadas a aspectos meramente físicos, estructurales y/o ambientales, que en consecuencia, no han mejorado el perfil social y económico de las áreas.

En el contexto social, la rehabilitación debe ir enfocada a mejorar la calidad de vida de los residentes y a asegurar el mantenimiento y contención de la población en el barrio tras la regeneración. Para ello, es esencial incluir a los vecinos en la toma de decisiones en todas las fases del proyecto de rehabilitación a través de procesos de participación ciudadana.

En el contexto económico, la rehabilitación se orienta en los barrios más desfavorecidos, con personas de bajos recursos, con altas tasas de paro y de exclusión social, por lo que la rehabilitación requiere de una financiación pública coordinada con otro tipo de ayudas.

Así mismo, según los datos analizados, existe una diferencia importante entre los procesos desarrollados en el centro y en la periferia.

En la Almendra Central, los programas de rehabilitación presentan mejores resultados, permitiendo que la vulnerabilidad de dichas áreas de intervención sea menor. No obstante, su carácter de centralidad y su conexión con la trama urbana dentro de la ciudad, favorecen su recuperación tanto económica como social. A pesar de que la degradación física de los edificios es mayor, las áreas centrales constituyen espacios de oportunidad.

Estos resultados contrastan con la situación que se encuentra en las áreas periféricas. En la mayoría de los casos, no se producen cambios destacables que permitan variar sus escenarios tipológicos, y en aquellos donde estos cambios llegan a producirse, generalmente, no disminuyen su vulnerabilidad. Este comportamiento puede deberse a que, culturalmente, la periferia resulta menos atractiva que los centros urbanos, por ser áreas principalmente residenciales con escasa variedad de usos.

De igual manera, los resultados obtenidos de la combinación de variables evidencian que estas diferencias socioeconómicas entre ARIs y distritos no sólo se confirman, sino que se amplían sustantivamente debido a la segregación social existente en el municipio de Madrid.

En cuanto a la relación entre estas desigualdades sociales, los procesos de rehabilitación estudiados y las posibles dinámicas gentrificadoras, se puede concluir que no siempre tienen una correspondencia directa. De hecho, en este estudio, la gentrificación parece tener más que ver con el carácter de centralidad o posición respecto al centro que tiene cada ARI dentro del espacio urbano antes de ser regenerada, que con las propias operaciones de rehabilitación. De esta manera se puede observar, que las áreas centrales son las que más parecen haberse “elitizado” al experimentar transformaciones sociales y económicas significativas, mientras que a la periferia le ha ocurrido prácticamente lo contrario. En este sentido, cabría preguntarse si dentro de un mismo programa de rehabilitación, las estrategias llevadas a cabo en el centro deberían ser distintas a las de la periferia.

En resumen, los procesos de regeneración son fundamentalmente, herramientas de reequilibrio físico, social, económico y ambiental. A pesar de que en muchos casos, las ARIs hayan evolucionado internamente de forma positiva, generalmente, su posición respecto al municipio no ha evolucionado de la misma manera. Por lo que la investigación pone en duda que las estrategias empleadas en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) hayan sido suficientes, o en su defecto, las adecuadas.

Por un lado, estas medidas deberían estar coordinadas a través de un instrumento homogéneo, con otro tipo de ayudas a la rehabilitación y regeneración urbanas, como por ejemplo, intervenciones de carácter estructural, ejecutadas previa o paralelamente a las anteriores, que posicionen las áreas más desfavorecidas de la ciudad de Madrid dentro de su contexto urbano tradicional.

Por otro lado, sería necesario definir una herramienta que permita evaluar el éxito o fracaso de los procesos de regeneración de barrios con el fin de mantener o modificar las estrategias empleadas hasta el momento en futuros procesos de rehabilitación. Sería oportuno que la delimitación de estas futuras áreas de revitalización correspondiese con unidades censales concretas, para facilitar la posterior evaluación de resultados.

Finalmente, este trabajo contextualiza de forma general, la situación en la que se enmarcan las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI), constituyendo el inicio de un proceso que plantea varias líneas de investigación, como: 1) incorporar otras combinaciones de variables donde se incluyan datos de renta y precios de la vivienda a nivel censal, que permitan profundizar en las implicaciones sociales y económicas de cada área, y 2) complementar los resultados de este trabajo a través de un análisis cualitativo e individualizado de cada una de estas ARIs.

## Referencias

### Legislación

España. Orden de 30 de noviembre de 1983 sobre las áreas de rehabilitación integrada reguladas en el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, de Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano. Boletín Oficial del Estado, 8 de diciembre de 1983, núm. 293, pp. 33200-33201.

España. Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Boletín Oficial del Estado, 13 de julio de 2005, núm. 166, pp. 24941-24968.

España. Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Boletín Oficial del Estado, 24 de diciembre de 2008, núm. 309, pp. 51909-51937.

España. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Boletín Oficial del Estado, 27 de junio de 2013, núm. 153, pp. 47964-48023.

## Artículos

ALGUACIL DENCHE, A. & ALGUACIL GÓMEZ, J. (2013) - *La integración y la exclusión va por zonas. Aplicación de la propuesta de Robert Castel a la ciudad de Madrid*. Madrid: Club de Debates Urbanos. Volumen IV: Retrato de Grupo. Disponible en <http://clubdebatesurbanos.org/2013/12/20/publicacion-madrid-materia-de-debate-2003-2013-iv-retrato-de-grupo>, fecha de consulta: marzo-mayo 2016.

ARIAS, F., HERNÁNDEZ, A., MATESANZ, A., GARCÍA, C. & MORENO, E. (2013) - *Los barrios vulnerables de Madrid*. Madrid: Club de Debates Urbanos. Volumen IV: Retrato de Grupo. Disponible en

<http://clubdebatesurbanos.org/2013/12/20/publicacion-madrid-materia-de-debate-2003-2013-iv-retrato-de-grupo>, fecha de consulta: marzo-mayo 2016.

CASTRILLO, M., MATESANZ, A., SÁNCHEZ FUENTES, D. & SEVILLA, A. (2014) - “¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado”. *Papeles de relaciones eco-sociales y cambio global*, 1(26), pp. 129-139.

Consejo de Europa (1975) Carta europea del patrimonio arquitectónico, Ámsterdam.

GARCÍA PÉREZ, E. (2014) - “Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis”, *Revista de geografía Norte Grande*, 58, pp. 71-91.

GONZÁLEZ, F.J & PÉREZ MUNIELLO, A. (2013) - *Lo social en la regeneración urbana madrileña. Algunas notas sobre inmigración y gentrificación*. Madrid: Club de Debates Urbanos. Volumen IV: Retrato de Grupo. Disponible en <http://clubdebatesurbanos.org/2013/12/20/publicacion-madrid-materia-de-debate-2003-2013-iv-retrato-de-grupo>, fecha de consulta: marzo-mayo 2016.

MARTÍN-CONSUEGRA, F., ALONSO, C. & FRUTOS, B. (2015) - “La regeneración urbana integrada y la declaración de Toledo”. *Informes de la Construcción*, 67(Extra-1), nt002.

MUÑOZ CARRERA, Ó. (2014) - “Gentrificación, Segregación y Reestructuración Social en Madrid”. *Direito da Cidade*, 6(1) pp. 180-207.

Presidencia Española (2010) Declaración de Toledo. Reunión Informal de ministros de desarrollo urbano. Toledo: Ministerio de la Vivienda.

RUBIO DEL VAL, J. (2011) - “Rehabilitación Urbana en España (1989-2010). Barreras actuales y sugerencias para su eliminación”. *Informes de la Construcción*, 63(Extra), pp. 5-20.

TAMAYO PALACIOS, A. & HERNÁNDEZ AJA, A. (2010) - “Experiencia de diez años de un Área de Rehabilitación Integral de la periferia de Madrid. El caso de San Cristóbal de los Ángeles”. *Rehabilitación y Sostenibilidad. El Futuro es posible*. Barcelona. Disponible en

<http://docplayer.es/7852976-Experiencia-de-diez-anos-de-un-area-de-rehabilitacion-integral-de-la-periferia-de-madrid-el-caso-de-san-cristobal-de-los-angeles.html>, fecha de consulta: marzo-mayo 2016.

TAMMARU, T., VAN HAM, M., MARCIŃCZAK, S. & MUSTERD, S. (2015): *Socio-economic segregation in European capital cities: East meets west*. Routledge.

## Fuentes

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE. Censos 1991, 2001, 2011. (<http://www.ine.es/>)

INSTITUTO DE ESTADÍSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID, IESTADIS. Censos 1991, 2001, 2011. (<http://www.madrid.org/iestadis/>)

ÁREA DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID. Censos y Padrones Municipales 1991, 2001, 2011. (<http://www.madrid.es/portal/site/munimadrid>)

OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA. MINISTERIO DE FOMENTO. Delimitación de ARIs y Barrios Vulnerables. (<http://www.fomento.gob.es/>)

## **Anexos**

ANEXO I. Cuadro de tipologías A. Tasa de dependencia (%) – Población mayor de 64 años (%).

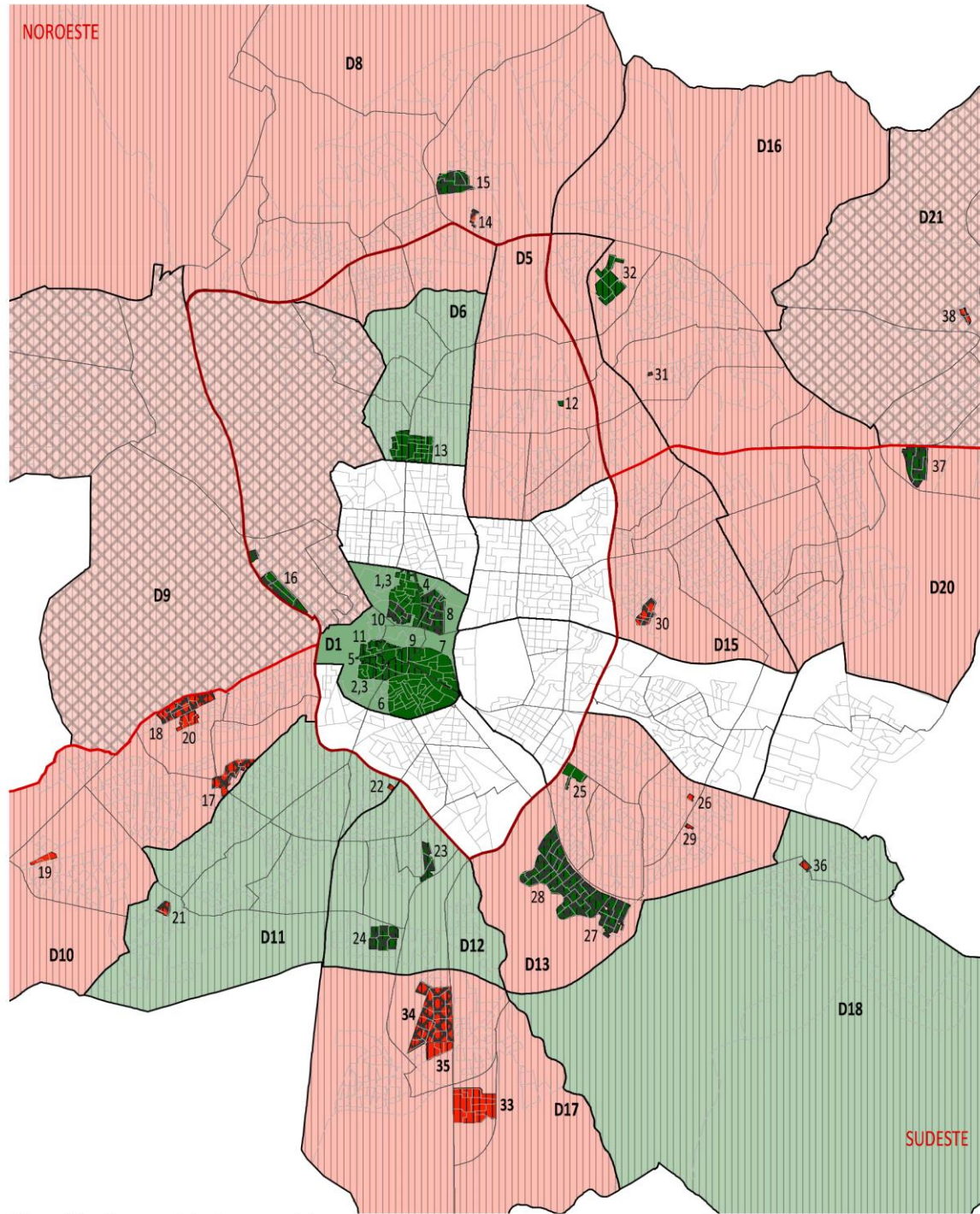
ANEXO II. Cuadro de tipologías B. Población total – Población inmigrante.

ANEXO III. Cuadro de tipologías C. Tasa de paro (%) – Tasa de Inmigración (%).

ANEXO IV. Cuadro de tipologías D. Tasa de paro (%) – Tasa de viviendas con pagos pendientes (%).

ANEXO V. Cuadro de tipologías E. Tasa de paro (%) – Tasa de actividad (%).



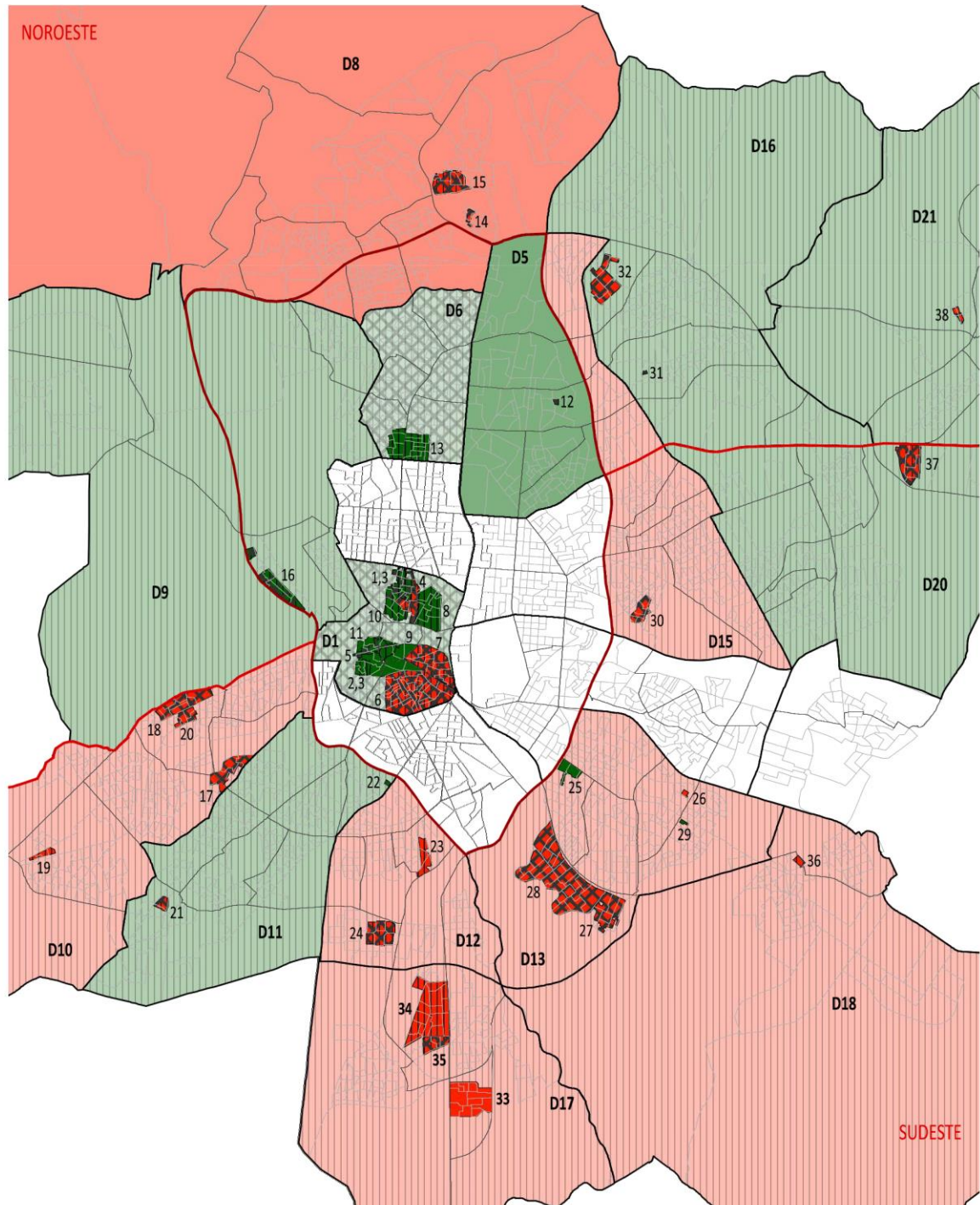


**Situación de cambio / no cambio**      Municipio de Madrid. Escala 1/110.000

ESCENARIO TIPOLOGICO	CAMBIA	cambios no significativos	NO CAMBIA	tendencias no significativas
menos vulnerable				
más vulnerable				

1.CH I, 2.CH II, 3.CH I II III, 4.C.Fuencarral, 5.C.Mayor, 6.Lavapiés, 7.Huertas-Las Letras, 8.C.Hortaleza, 9.J.Benavente, 10.Pez Luna, 11.R.Amurallado, 12.M.Santamarca, 13.Tetuán, 14.Col. V. de Begoña, 15.P.D.Fuencarral, 16.R. Manzanares, 17.Caño Roto, 18.Batán, 19.Sta. Margarita, 20.Surbarán, 21.Col. S. Ignacio Loyola, 22.A. López, 23.P.D.Almandrales; 24.M.Orcasitas; 25. P. de Vallecas; 26.P. de Molins; 27.Pozo Tío Raimundo; 28.Entrevías; 29.Col. Villota, 30.P.D.Elipa, 31.Mayorga, 32.Manoteras, 33.S. Cristóbal de los Ángeles, 34.Ciudad de los Ángeles, 35.S. Nicolás-Archavaleta, 36.Col. Urpisa, 37. Ciudad Pegaso, 38.Col. Ntra. Sra. de Loreto.

**Anexo I. Cuadro de tipologías A. Tasa de dependencia (%) – Población mayor de 64 años (%).**



**Situación de cambio / no cambio**

ESCENARIO TIPOLOGICO  
 menos vulnerable  
 más vulnerable

CAMBIA  
 cambios no significativos

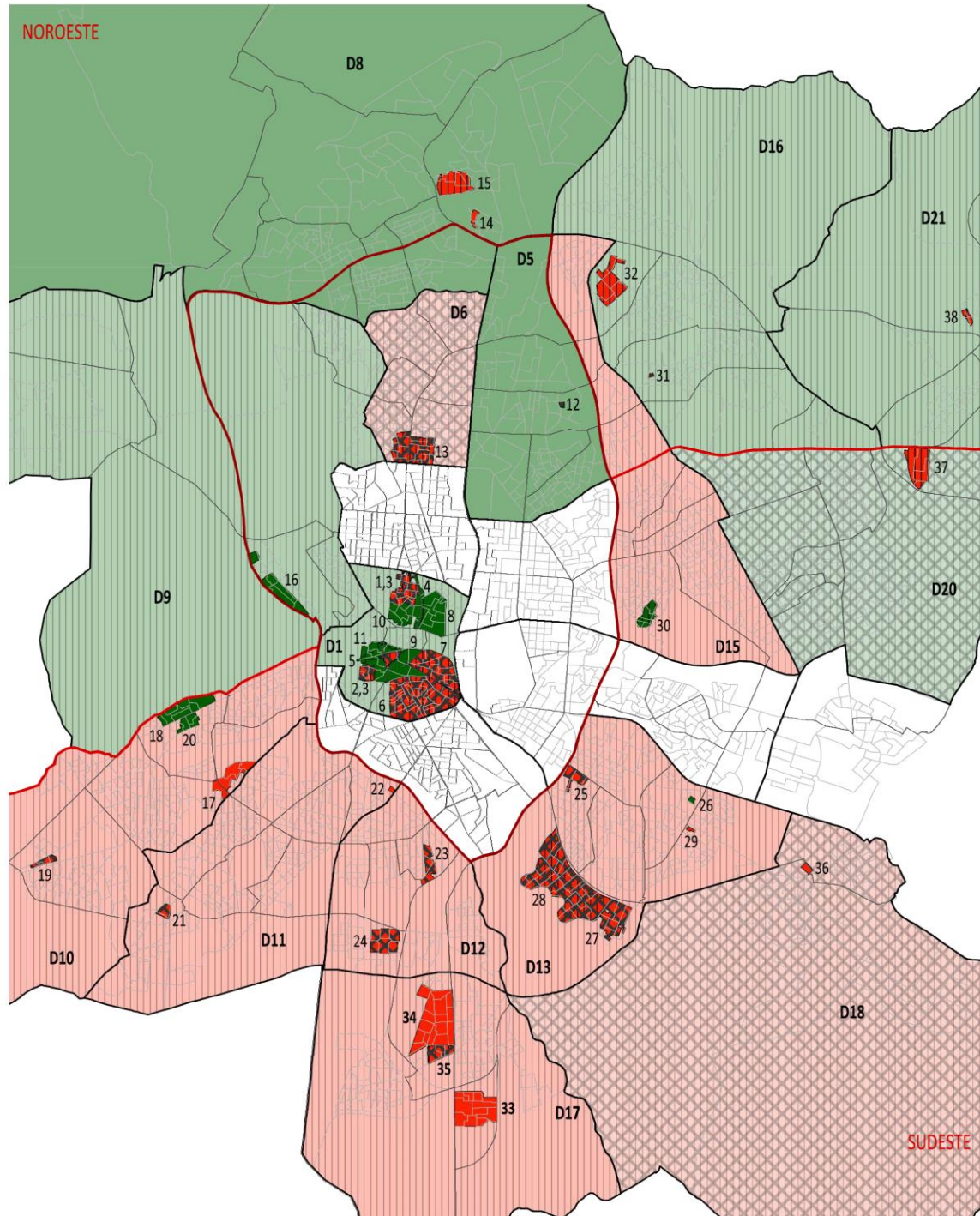
Municipio de Madrid. Escala 1/110.000

NO CAMBIA  
 tendencias no significativas

1.CH I, 2.CH II, 3.CH I II III, 4.C.Fuencarral, 5.C.Mayor, 6.Lavapiés, 7.Huertas-Las Letras, 8.C.Hortaleza, 9.J.Benavente, 10.Pez Luna, 11.R.Amurallado, 12.M.Santamarca, 13.Tetuán, 14.Col. V. de Begoña, 15.P.D.Fuencarral, 16.R. Manzanares, 17.Caño Roto, 18.Batán, 19.Sta. Margarita, 20.Surbatán, 21.Col. S. Ignacio Loyola, 22.A. López, 23.P.D.Almendrales; 24.M.Orcasitas; 25. P. de Vallecas; 26.P. de Molins; 27.Pozo Tío Raimundo; 28.Entrevías; 29.Col. Villota, 30.P.D.Elipa, 31.Mayorga, 32.Manoteras, 33.S. Cristóbal de los Ángeles, 34.Ciudad de los Ángeles, 35.S. Nicolás-Arechavaleta, 36.Col. Urpisa, 37. Ciudad Pegaso, 38.Col. Ntra. Sra. de Loreto.

FUENTE: Elaboración propia.

Anexo II. Cuadro de tipologías B. Población total – Población inmigrante. (Fuente: Elaboración propia).



**Situación de cambio / no cambio**

ESCENARIO TIPOLOGICO

■ menos vulnerable  
 ■ más vulnerable

□ CAMBIA

■ cambios no significativos

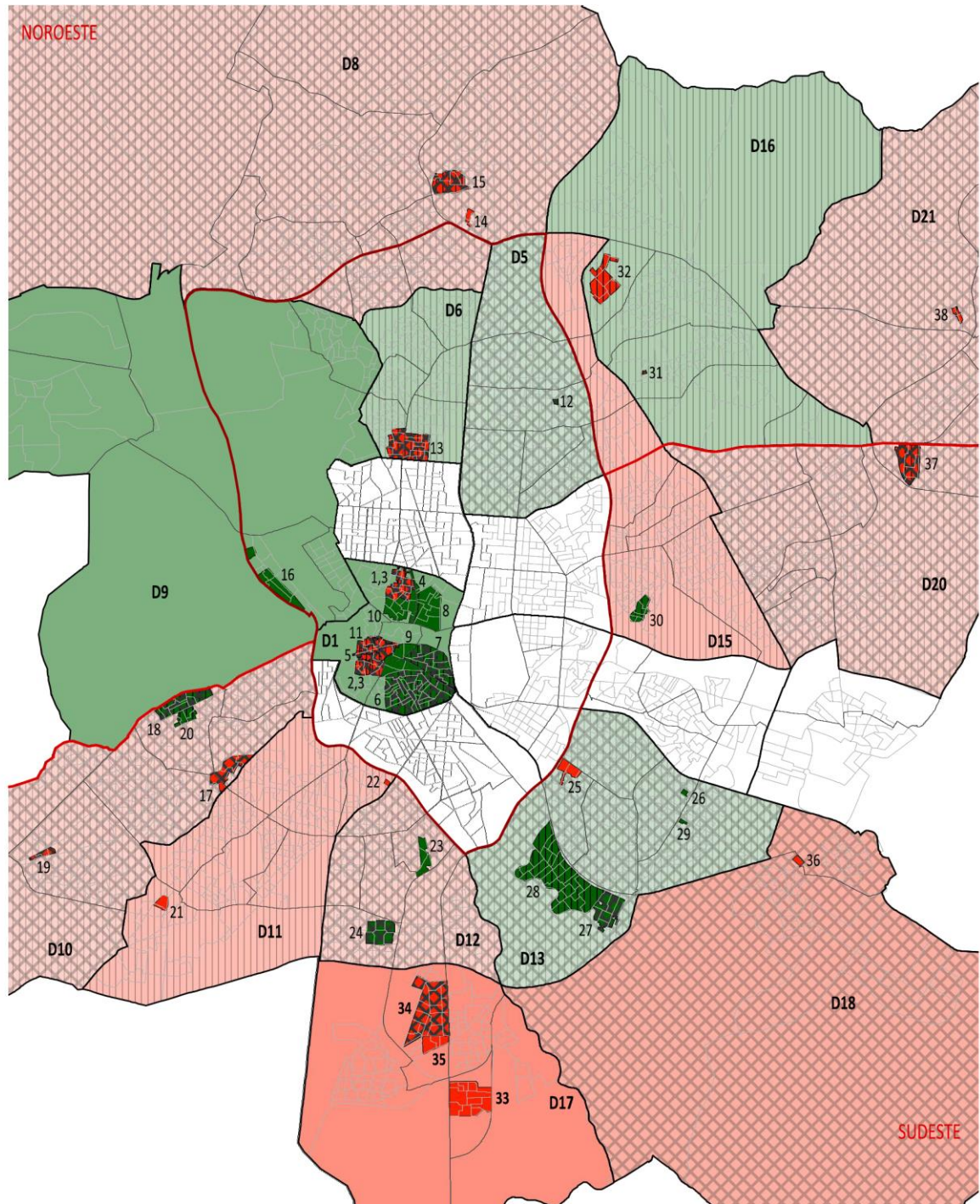
□ NO CAMBIA

□ tendencias no significativas

Municipio de Madrid. Escala 1/110.000

1.CH I, 2.CH II, 3.CH I II III, 4.C.Fuencarral, 5.C.Mayor, 6.Lavapiés, 7.Huertas-Las Letras, 8.C.Hortaleza, 9.J.Benavente, 10.Pez Luna, 11.R.Amurallado, 12.M.Santamarca, 13.Tetuán, 14.Col. V. de Begoña, 15.P.D.Fuencarral, 16.R. Manzanares, 17.Caño Roto, 18.Batán, 19.Sta. Margarita, 20.Surbarán, 21.Col. S. Ignacio Loyola, 22.A. López, 23.P.D.Almandrales; 24.M.Orcasitas; 25. P. de Vallecas; 26.P. de Molins; 27.Pozo Tío Raimundo; 28.Entrevías; 29.Col. Villota, 30.P.D.Elipa, 31.Mayorga, 32.Manoteras, 33.S. Cristóbal de los Ángeles, 34.Ciudad de los Ángeles, 35.S. Nicolás-Archavaleta, 36.Col. Urpisa, 37. Ciudad Pegaso, 38.Col. Ntra. Sra. de Loreto.

**Anexo III. Cuadro de tipologías C. Tasa de paro (%) – Tasa de Inmigración (%).** (Fuente: Elaboración propia).



**Situación de cambio / no cambio**

ESCENARIO TIPOLOGICO  
 menos vulnerable  
 más vulnerable

CAMBIA

cambios no significativos

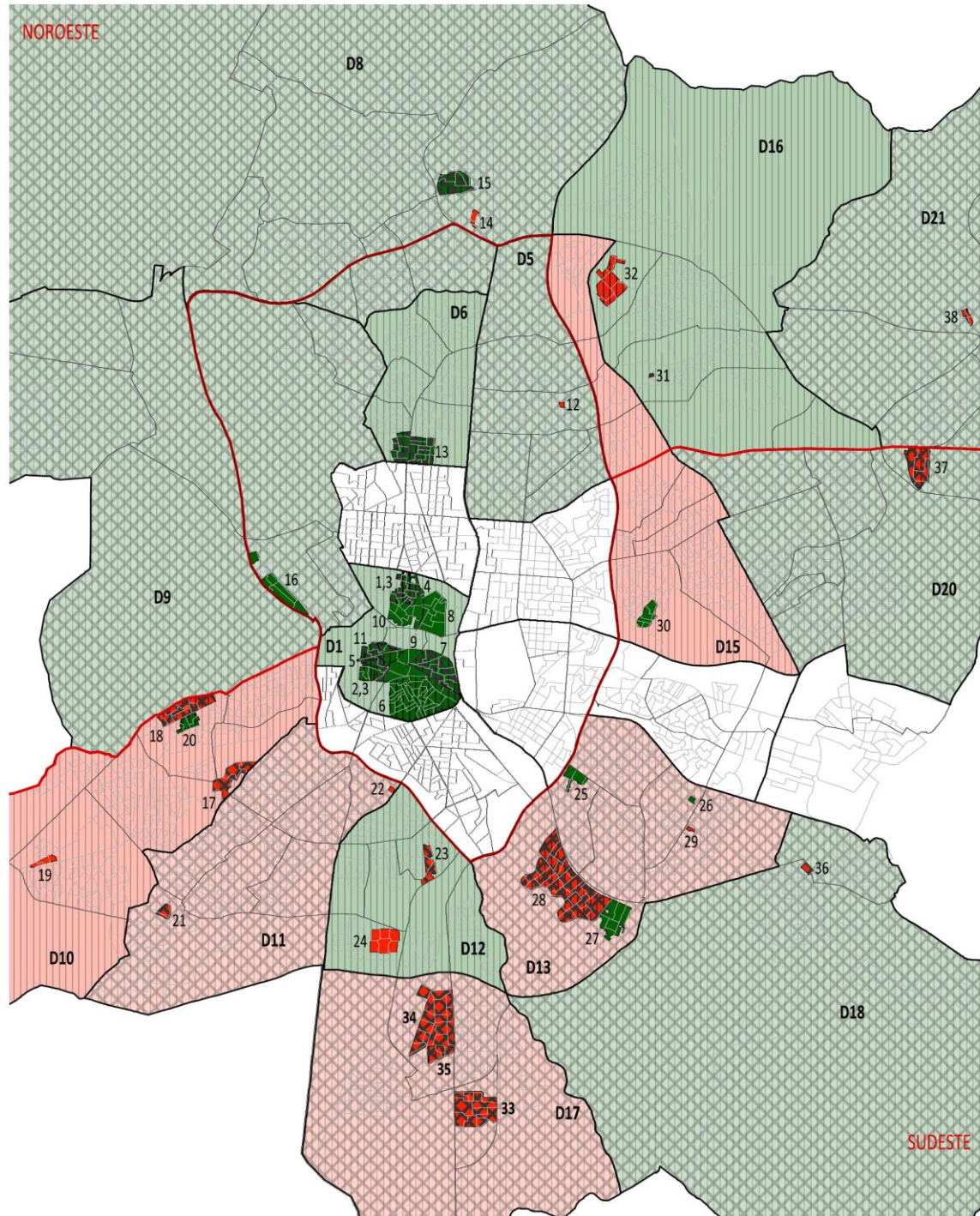
NO CAMBIA

tendencias no significativas

Municipio de Madrid. Escala 1/110.000

1.CH I, 2.CH II, 3.CH I II III, 4.C.Fuencarral, 5.C.Mayor, 6.Lavapiés, 7.Huertas-Las Letras, 8.C.Hortaleza, 9.J.Benavente, 10.Pez Luna, 11.R.Amurallado, 12.M.Santamarca, 13.Tetuán, 14.Col. V. de Begoña, 15.P.D.Fuencarral, 16.R. Manzanares, 17.Caño Roto, 18.Batán, 19.Sta. Margarita, 20.Surbatán, 21.Col. S. Ignacio Loyola, 22.A. López, 23.P.D.Almadrals; 24.M.Orcasitas; 25. P. de Vallecas; 26.P. de Molins; 27.Pozo Tío Raimundo; 28.Entrevías; 29.Col. Villota, 30.P.D.Elipa, 31.Mayorga, 32.Manoteras, 33.S. Cristóbal de los Ángeles, 34.Ciudad de los Ángeles, 35.S. Nicolás-Archavaleta, 36.Col. Urpisa, 37. Ciudad Pegaso, 38.Col. Ntra. Sra. de Loreto.

**Anexo IV.** Cuadro de tipologías D. Tasa de paro (%) – Tasa de viviendas con pagos pendientes (%). (Fuente: Elaboración propia).



**Situación de cambio / no cambio** Municipio de Madrid. Escala 1/110.000

ESCENARIO TIPOLOGICO	CAMBIA	cambios no significativos	NO CAMBIA	tendencias no significativas
menos vulnerable				
más vulnerable				

1.CH I, 2.CH II, 3.CH I II III, 4.C.Fuencarral, 5.C.Mayor, 6.Lavapiés, 7.Huertas-Las Letras, 8.C.Hortaleza, 9.J.Benavente, 10.Pez Luna, 11.R.Amurallado, 12.M.Santamarca, 13.Tetuán, 14.Col. V. de Begoña, 15.P.D.Fuencarral, 16.R. Manzanares, 17.Caño Roto, 18.Batán, 19.Sta. Margarita, 20.Surbarán, 21.Col. S. Ignacio Loyola, 22.A. López, 23.P.D.Almandrales; 24.M.Orcasitas; 25. P. de Vallecas; 26.P. de Molins; 27.Pozo Tío Raimundo; 28.Entrevías; 29.Col. Villota, 30.P.D.Elipa, 31.Mayorga, 32.Manoteras, 33.S. Cristóbal de los Ángeles, 34.Ciudad de los Ángeles, 35.S. Nicolás-Archavaleta, 36.Col. Urpisa, 37. Ciudad Pegaso, 38.Col. Ntra. Sra. de Loreto.

**Anexo V. Cuadro de tipologías E. Tasa de paro (%) – Tasa de actividad (%).** (Fuente: Elaboración propia).

