



COMISIÓN DE REHABILITACIÓN URBANA

Seminario ¿Cómo conseguir una vivienda digna?

LAS ASOCIACIONES VECINALES MADRILEÑAS EN LA REHABILITACIÓN URBANA

La prioridad de la intervención sobre la ciudad consolidada frente a los nuevos desarrollos es el principio rector que ha venido guiando al asociacionismo vecinal madrileño en sus propuestas urbanísticas y de planificación y ordenación del territorio.

Intervención al objeto de: completar el sistema dotacional público, sus déficits y desequilibrios en la distribución territorial; ampliar y mejorar el sistema verde y de espacios libres; defender y potenciar el tejido industrial, evitando la expulsión fuera de la ciudad consolidada de los usos "pobres" (vivienda social, industria, dotaciones...) en beneficio de los usos "ricos" (vivienda libre, oficinas, edificios industriales emblemáticos, comercio, locales de ocio, hoteles...); recualificar determinados ejes; transformar los espacios obsoletos o disfuncionales interiores (cocheras y/o depósitos municipales, instalaciones militares, terrenos y edificaciones infrutilizados de Renfe, etc.) para la promoción de vivienda de promoción pública y/o de protección oficial, los usos dotacionales y zonas verdes; potenciar la red de transporte público; restringir el tráfico en y hacia las áreas centrales de la ciudad; rehabilitar, recuperar y conservar el casco antiguo y el centro histórico; rehabilitar o, en su caso, remodelar el caserío en estado deficiente de las colonias municipales, los polígonos de promoción pública y el patrimonio inmobiliario público; rehabilitar las colonias de vivienda de protección oficial de promoción privada; erradicar el chabolismo y la infravivienda; penalizar fiscalmente la vivienda vacía para su puesta en uso y salida al mercado de arrendamiento...

1 La lucha contra la obsolescencia deliberada en la capital: estado ruinoso de las edificaciones y edificación deficiente

La lucha contra la obsolescencia deliberada (estado ruinoso de las edificaciones y edificación deficiente) es otro de los capítulos en los que, aparte de pionera, ha tenido una destacada actuación la FRAVM. La ingente actividad desplegada por la FRAVM y la Asociación de Vecinos La Corrala en defensa de los moradores del casco antiguo afectados por declaraciones de ruina —y en defensa, por ende, del patrimonio inmobiliario residencial del centro histórico madrileño— acabaría traduciéndose (pasando, por tanto, de la confrontación a la negociación) en una activa interlocución con la concejalía de Urbanismo (Gerencia Municipal de Urbanismo, entonces) y con la concejalía de Vivienda (Empresa Municipal de la Vivienda) en lo relativo a la conservación y rehabilitación del caserío, realojamiento de los afectados por declaraciones de ruina (Convenios de Ruina y Realajo), modificación de las ordenanzas de aplicación (inclusión del deber de rehabilitación y de la expropiación por razón de urbanismo, junto con el reconocimiento de las asociaciones de vecinos como parte interesada en los expedientes contradictorios de ruina y en el ejercicio de los deberes de conservación y rehabilitación y expedientes expropiatorios por incumplimiento de la función social de la propiedad), integración en las comisiones de trabajo y seguimiento de las áreas de rehabilitación

preferente, campañas informativas y de asesoramiento sobre la Inspección Técnica de Edificios, etcétera.

Desde 1994 hasta finales de 1999 logran las asociaciones vecinales 31 Convenios de Ruina y Realajo en otras tantas fincas, además de los realojos de las fincas de Palma 7 (Centro) y Genciana 39 (Tetuán) sobre las que se insta expediente expropiatorio por incumplimiento del deber de conservar. Se instan 17 expedientes expropiatorios por razón de urbanismo. La Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) adquiere 4 edificios ruinosos y propone opciones de compra sobre otros 15, se deniegan 60 declaraciones de ruina en otras tantas fincas y se instan actuaciones aisladas expropiatorias sobre 7 fincas ruinosas fuera de ordenación. Como resultado de las alegaciones al proceso de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y de las negociaciones con la Oficina Municipal del Plan se logra la calificación de equipamiento público de dos de las fincas más emblemáticas de la *Comisión de ruinas* de la AV La Corrala: Carlos Arniches 3 y 5 (futuro museo de artes y tradiciones populares), plaza Duque de Alba 2 (palacio de la duquesa de Sueca), y la declaración de zona verde de Lavapiés 19, cuyos moradores fueron realojados por la Empresa Municipal de la Vivienda.

De modo simultáneo a la defensa y el asesoramiento a los vecinos afectados por declaraciones de ruina y a la constitución —con los afectados— de las *comisiones de ruina* de Centro, Arganzuela, Tetuán, Puente de Vallecas..., la FRAVM y las asociaciones del centro histórico —especial y muy destacadamente la Asociación de Vecinos La Corrala— venían reclamando persistentemente una profunda intervención municipal y regional en las áreas del centro histórico más degradadas, esto es, la delimitación y declaración de áreas de rehabilitación preferente e integrada, con carácter preferente en el distrito Centro (casco antiguo) que limitaran y frenaran la degradación urbana y recuperaran el centro antiguo —soporte de la memoria histórica y cultural de la ciudad— para sus moradores y para el conjunto de la ciudadanía. Consecuentemente con ello, impulsaron y defendieron activamente la delimitación del Área de Rehabilitación Preferente de Lavapiés y la delimitación de las áreas de rehabilitación integrada en el proceso de Revisión (1992-1996) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

El 24 de mayo de 1994, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento suscriben el *Convenio para la Rehabilitación del Patrimonio Edificado Residencial y Urbano* y el *Protocolo de cooperación entre el MOTMA, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento para la rehabilitación del centro histórico*, por los que se declaran las seis primeras áreas de rehabilitación preferente en el casco antiguo: Malasaña-Fuencarral, calle y plaza Mayor, plazas de La Paja, Los Carros, Alamillo y Cruz Verde. Pero será a partir de 1995 cuando se “institucionalicen” los Convenios de Ruina y Realajo, las adquisiciones por la EMV de edificios ruinosos, se acuerde y legisle —mediante Ordenanza— el deber de rehabilitación y la expropiación por incumplimiento del deber de conservar y/o rehabilitar y cuando se delimiten y declaren dos de las áreas de rehabilitación preferente más insistentemente reivindicadas por la FRAVM y las correspondientes asociaciones vecinales, la de Lavapiés (el 12 de mayo de 1997) y la de San Cristóbal de los Ángeles (diciembre de 1999).

2 Necesidades de rehabilitación y renovación

El estudio sectorial sobre vivienda del Plan Regional de Estrategia Territorial cifra las necesidades de rehabilitación profunda o renovación en unas 8.000 viviendas/año, esto es, 157.000 viviendas en la región en el periodo 1996-2016.

En el *Análisis y necesidades del parque de viviendas de la Comunidad de Madrid* de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, presentado al Encuentro internacional sobre rehabilitación de viviendas en los contextos históricos urbanos de abril de 1999, se aseguraba: "Unas 400.000 viviendas tienen deficiencias estructurales, funcionales o de habitabilidad, es decir, aproximadamente un 20 % [del parque residencial regional] deberían rehabilitarse; el mismo porcentaje que representan los edificios con más de 50 años de antigüedad".

Época de construcción de la edificación en la región madrileña

Época de construcción	Madrid	Periferia	Comunidad de Madrid
Antes de 1900	5,0 %	7,5 %	6,4 %
1901 a 1940	15,9 %	8,4 %	11,6 %
1941 a 1950	10,0 %	7,3 %	8,6 %
1951 a 1960	32,0 %	12,0 %	20,8 %
1971 a 1980	11,2 %	36,4 %	25,7 %

Y añade el mencionado *Análisis*: "Unos 21.500 hogares no disponen de servicios higiénicos o los comparten, unos 24.300 sólo tienen un retrete (sin lavabo) y 51.200 disponen de lavabo y retrete, pero no de ducha o baño. En total son un 8% aproximadamente los hogares que carecen de los servicios higiénicos básicos. A su vez existen en la región unos 90.000 hogares con más de medio millón de habitantes que tienen 10 m² o menos por persona". "En relación con las inversiones —prosigue— si en el contexto europeo el mercado de la rehabilitación supone más del 35 % de la actividad del sector de la construcción, en nuestro país el porcentaje oscila entre el 15% y el 17% aunque con tendencia alcista".

Otro de los indicadores de la necesidad de continuar, profundizar y ampliar los programas de rehabilitación del patrimonio residencial lo constituye, en lo que a la ciudad de Madrid se refiere, el resultado de la Inspección Técnica de Edificios. Hasta finales de 2007 unos 65.000 edificios habían pasado la inspección, de ellos alrededor del 40 % resultaron con actas de inspección desfavorables merecedoras de órdenes de ejecución de obras. Al respecto, la FRAVM negoció en 2000, con la concejalía de Urbanismo y la EMV, ayudas a las obras derivadas de la ITE.

3 La rehabilitación integral por áreas y zonas en el decenio 1994-2004

Desde el 24 de mayo de 1994 hasta diciembre de 2003, acogiendo a los planes de vivienda estatales, se delimitaron y declararon 23 Áreas de Rehabilitación Preferente (hoy ARI), de las cuales 18, con 30.236 viviendas, corresponden a la capital y otras 5, con 7.185 viviendas, corresponden a municipios de la región madrileña.

ARP o ARI	Nº actuaciones	Ejecutado hasta 31.12.2003	Subvención C.M.	Subvención Mº Fomento	Total subvenciones
23	37.421 viviendas	27.334 viviendas	110,410 millones €	127,788 millones €	238,198 millones €

De ellas, se pueden considerar fruto directo de la acción de las asociaciones de vecinos federadas las ARP de La Elipa (2.055 actuaciones en cuatro fases), Puente de Vallecas (493 actuaciones) Villafontana de Móstoles (1.880 actuaciones), Lavapiés (7.500 actuaciones en dos fases), San Cristóbal de los Ángeles (4.313 actuaciones), Huertas-Las Letras (700 actuaciones), Tetuán (2.000 actuaciones). Es decir, 18.941 actuaciones de rehabilitación, equivalentes a la mitad de las incluidas en las ARP, sin considerar siquiera un porcentaje de

las incluidas en las áreas de rehabilitación del Casco histórico, Mayor y Fuencarral, de las que la FRAVM y las asociaciones de vecinos del centro histórico fueron las principales impulsoras.

Al amparo del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000 se declararon cincuenta y ocho zonas de rehabilitación integrada (ZRI), cuyo número de viviendas, locales, subvenciones e inversión total resumimos en el cuadro adjunto.

Plan C.M. 1997-2000	Nº viviendas	Locales	Subvención Mº Fomento €	Subvención C.M. €	Total subvención €	Inversión total €	Porcentaje subv. sobre inversión
58 ZRI	18.884	307	22.838.433	17.394.780	40.233.213	94.007.624	43 %

Las ZRI correspondientes al **Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 2001-2004** son las indicadas en la tabla que sigue.

Plan C.M. 2001-2004	Nº viviendas	Subvención Mº Fomento €	Subvención C.M. €	Total subvención €	Inversión total €	Porcentaje subv. sobre inversión
49	16.378	36.083.962,99	28.600.105,42	64.684.028,44	143.604.979	45%

Del conjunto de zonas de rehabilitación, 27 ZRI, con 24.722 actuaciones de rehabilitación (viviendas), son de la capital y 85 ZRI, con 18.849 actuaciones de rehabilitación corresponden a municipios de la región madrileña.

En el **anexo 1** *Comunidad de Madrid, áreas y zonas de rehabilitación integrada 1997-2004* (listado de las ZRI y ARI de la región en el periodo).

4 Estado de la rehabilitación integral en la ciudad de Madrid

En la ciudad de Madrid son **50.655 los objetivos de rehabilitación** (nº de viviendas) adscritos al plan de vivienda regional y estatal anterior, 2001-2004, y al plan de vivienda regional y estatal vigente, 2005-2008, ello sin contar las nuevas áreas de rehabilitación del centro histórico (ARCH) ni las nuevas ARI de barrios periféricos.

a) Nuevas áreas de rehabilitación promovidas por la EMVS y las asociaciones vecinales

- El 28 de febrero de 2008, el Consejo de Administración de la EMVS aprobaba la solicitud de declaración de **cuatro** nuevas **ARCH**, las áreas de rehabilitación del centro histórico **Salesas, Toledo, Conde Duque y Santo Domingo**. Cuatro ámbitos que suman 146 hectáreas, albergan un total de 22.837 viviendas, con una población aproximada de 42.772 habitantes y **1.626 edificios**. Los objetivos de rehabilitación se sitúan en **2.500 viviendas** en las cuatro ARCH en el periodo 2009-2012.
- La FRAVM realiza el estudio para la delimitación y declaración del **ARI San Nicolás-Arechavaleta** (Villaverde): 660 + 1.047 = **1.707 viviendas** en **87 portales**. También realiza la FRAVM el estudio para la delimitación y declaración del **ARI poblado de Manoteras** (Hortaleza): **1.990 viviendas**, 185 portales y **109 bloques**.
- Igualmente realiza el estudio para la delimitación y declaración del **ARI de la colonia Urpisa** (Villa de Vallecas): 424 viviendas.

Rehabilitación urbana

- Adscrito a los planes especiales de inversiones y actuaciones de Puente de Vallecas, suscritos por la FRAVM, las asociaciones vecinales y la alcaldía, se hará el estudio del barrio de San Diego (probable zona de renovación urbana).

b) *Expedientes de las ZRI de la ciudad de Madrid* –promovidas, esencialmente, por asociaciones de vecinales— abiertos en la OCRE 06 de Santa Cruz de Retamar.

ZRI del plan de inversiones 2000-2005 de Vallecas gestionadas por la OCRE 06. Planes de vivienda 2001-2004

Ámbito (fecha de publicación de la declaración de ZRI en el BOCM)	Nº de viviendas en el ámbito (y nº de portales o bloques)	Actuaciones en rehabilitación (nº de viviendas)	Nº de expedientes de solicitud de subvención en la OCRE 06 a enero de 2008 (edificios)
ZRI San Agustín (BOCM 30.05.2001). Puente de Vallecas	2.005 (98 edificios)		81
ZRI Santa Eugenia (BOCM 06.11.2001) Villa de Vallecas	480 (4 portales)	480	Actuación finalizada
ZRI Sandi (BOCM 12.11.2001) Puente de Vallecas	3.680 (184 portales)		86
ZRI Los Álamos (BOCM 03.05.2002) Puente de Vallecas	824 viv en 77 portales	624	31
ZRI Fontarrón (BOCM 26.03.2003) Puente de Vallecas	1.320 (20 torres y 60 bloques)		Actuación a punto de finalizar, excepto 9 + 2 = 11 expedientes de otros tantos edificios
Total	8.309	5.000	209

ZRI adscrita a los planes de vivienda 2001-2004 y gestionada por la OCRE 06

Ámbito	Objetivos rehabilitación (nº viviendas)	Expedientes (edificios) en la OCRE 06
ZRI San Ignacio de Loyola 1ª fase (BOCM de 10.03.2004) Latina	1ª fase: 1.914 viv y 170 edificios	149 expedientes abiertos en la OCRE 06 a 27.07.2007, equivalentes a unas 3.000 viviendas según estimación de la AV.

c) De las ZRI ya declaradas en la ciudad de Madrid y adscritas a los vigentes planes de vivienda estatal y regional 2005-2008, resulta:

ZRI ya declaradas adscritas al plan de vivienda estatal y regional 2005-2008 gestionadas por la OCRE 06

Ámbito	Nº de viviendas y nº de edificios	Actuaciones en rehabilitación (nº de viviendas)	Actuaciones adscritas a la I fase	Nº de expedientes abiertos en la OCRE 06 a enero de 2008 (edificios)
ZRI Ciudad Pegaso (BOCM 05.04.2006 y comisión bilateral 31.05.2006)	1.406 viv	800	800	13
ZRI Poblado Dirigido de Almendrales (BOCM 05.10.2005 y comisión bilateral 31.05.2006)	1.113 viv 68 edificios	835	835	16
ZRI Batán (BOCM 05.04.2006 y comisión bilateral abril 2007)	4.169 viv 202 edif, de ellos 186 residenciales	4.169	750	33
ZRI Poblado Dirigido de Fuencarral (BOCM 25.01.2007 y comisión bilateral abril 2007)	1.150 viv 569 edif de ellos 558 residenciales	1.150	750	3
ZRI Entrevías 1ª fase (BOCM 28.05.2007 y comisión bilateral diciembre 2007)	9.200 viv y 576 edif	9.200	2.500	4
ZRI El Pozo (BOCM 09.02.2007 y comisión)	1.556 viv y	1.556	1.556	Todavía ninguno

Rehabilitación urbana

bilateral diciembre 2007)	185 edif			
ZRI colonia Villota (BOCM 25.05.2006 y comisión bilateral abril 2007)	200 viv	200	200	Aún ninguno
Totales en estas ZRI promovidas por asociaciones de vecinos y FRAVM	18.794 viv y 1573 edif +C. Pegaso+ Villota	16.760	7.391	69
ZRI Ntra Sra de Loreto (colonia Iberia)		248	248	Sin información
ZRI Calle Mayorga (comisión bilateral abril 2007)		58	58	ídem
ZRI Pont de Molins 68 (comisión bilateral abril 2007)		153	153	ídem
ZRI Antonio López 67 (comisión bilateral abril 2007)	334 viv	250	250	ídem
ZRI Ribera del Manzanares 1ª fase (comisión bilateral de 13 de diciembre de 2007)	208 viv y 20 edificios	208	208	ídem
ZRI Colonia Virgen de Begoña 2ª fase (comisión bilateral de 13 de diciembre de 2007)	758 viv	758	758	ídem
Totales otras ZRI		1.675	1.675	
TOTAL		18.435	9.066	

d) Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y ARCH ya declaradas y gestionadas por la EMVS (entidades gestoras, convenios)

ARI y ARCH ya declaradas gestionadas por EMVS (entidades gestoras o convenios)

Ámbito	Nº viviendas y nº edificios	Nº objetivos (viviendas)	Expedientes en oficinas municipales de las ARI o ARCH.
ARI Lavapiés 2ª fase (Convenios 31.10.2003 y 17.12.2003)	En las 1ª y 2ª fase en todo el ámbito 22.784 viv en 1.352 edificios, de ellos 1.274 residenciales	[1ª fase: 4.000 viv] 3.500 viv en 2ª fase	Información en la oficina de la entidad gestora de Lavapiés (dependiente de EMVS).
ARI San Cristóbal de los Ángeles (Convenios 21.10.1999 y 13.12.1999)	5.862 viv en 160 edificios	5.862 viv	ídem en oficina de la entidad gestora de San Cristóbal (dependiente de EMVS). En diciembre de 2007, y desde el inicio, unas 1.000 viviendas habían recibido subvención a la remodelación o a la rehabilitación.
ZRI Ciudad de los Ángeles (BOCM 05.10.2005 y comisión bilateral de abril de 2007)	7.996 viv en 481 edificios, de ellos 435 residenciales	4.798 viv	ídem en la oficina municipal (dependiente de EMVS). En enero 2008 se habían realizado 334 informes técnicos de otros tantos edificios, el 74 %, correspondientes a 5.905 viviendas de las 7.996 del ámbito. Veintidós bloques habían contratado obras.
ARI Huertas-Las Letras 2ª y 3ª fases (comisiones bilaterales de 31.05.2006 y 13.12.2007)		[1ª fase 700 viv] 1.400 viv 2ª y 3ª fases	Información en la oficina municipal (dependiente de la EMVS).
ARI Tetuán (Convenios 08.11.2002 y 25.11.2002)	10.962 viv y 743 edificios	2.000 viv	ídem anterior
ARCH Pez Luna (BOCM 30 de marzo 2006 y comisión	1.197 viviendas y 264 edificios	1.197 viv	La oficina municipal se abrirá en abril-mayo 2008 y se constituirá entonces la Mesa de

bilateral de abril de 2007)			Rehabilitación. Varias fincas tienen ya expediente abierto.
Totales en estas ARCH y ARI en las que actúan asociaciones de vecinos y FRAVM	2.876 edificios , sin incluir Huertas-Las Letras y sólo los residenciales cuando se especifica	18.757	
ARCH Calle Hortaleza (BOCM 17.10.2005)	6.182 viv	850 viv	
ARCH Jacinto Benavente (BOCM 17.10.2005)	4.535 viv	600 viv	
ARCH Recinto amurallado siglo XII (BOCM 18.12.2006)	2.671 viv	550 viv, de ellas 250 a la comisión bilateral de abril 2007	
Total en otras ARCH		2.000 viv.	
TOTAL		20.757	

En el **anexo 2** Áreas o zonas de rehabilitación en las que participan las asociaciones de vecinos miembros de la FRAVM en 2008

5 Actuaciones protegidas en materia de rehabilitación

Los planes de vivienda que amparaban las áreas y zonas de rehabilitación en la Comunidad de Madrid hasta 2001 eran los que siguen:

	<u>Objetivos</u>
Plan estatal 1992-1995	8.375 actuaciones en rehabilitación
Plan estatal 1996-1999	8.110 actuaciones de rehabilitación en áreas 1.750 actuaciones en dispersa
Plan de Vivienda de la CM 1997-2000	8.890 actuaciones de rehabilitación en áreas
Plan estatal 1998-2001	850 actuaciones de rehabilitación en áreas 9850 actuaciones en dispersa

Actuaciones protegidas en los planes de vivienda (PVS y PVCM) por régimen de protección y por tipo de calificación (*)

Calificación provisional	1996	1997	1998	1999	2000
REHABILITACIÓN	7.026	7.526	12.743	11.934	13.266
Calificación definitiva	1996	1997	1998	1999	2000
REHABILITACIÓN	5.043	6.926	7.663	11.012	10.285

Fuente: Anuario estadístico de la Comunidad de Madrid 2002.

(*) PVS: planes de vivienda y suelo 1992-1995, 1996-1999 y 1998-2001; PVCM: plan de vivienda de la Comunidad

En 2001, las calificaciones provisionales y definitivas fueron, según la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid:

Actuaciones protegidas anualmente en los planes de vivienda según régimen de protección y tipo de calificación

Actuaciones	Calificación provisional 2001	Calificación definitiva 2001
Rehabilitación, total	26.379	14.491
Áreas/Zonas	8.151	8.151
Dispersa	18.228	6.340

Fuente: Servicio de Planificación y Legislación de Vivienda de la DGAV

Los planes de vivienda que amparan la rehabilitación integral y dispersa (edificios aislados) son a partir de 2001 los siguientes.

Objetivos

Plan regional 2001-2004	6.370 actuaciones de rehabilitación en áreas
Planes regional y estatal 2005-2008	24.500 actuaciones en ARI (barrios periféricos) 7.700 actuaciones en ARCH (centros históricos o urbanos) 8.000 actuaciones en dispersa (sólo plan estatal, el de la CM únicamente en edificios de propiedad vertical en alquiler)

6 Propuesta de la FRAVM en materia de rehabilitación o, en su caso, remodelación y renovación del patrimonio residencial

- Inclusión, mínima, de **9.000 viviendas año** en las Áreas de Rehabilitación del Centro Histórico (ARCH) o de los centros urbanos, Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Zonas de Rehabilitación Integrada (ZRI) en la Comunidad de Madrid¹.
- Delimitación y declaración del Área de Rehabilitación Concertada (ARC) del centro histórico de la ciudad de Madrid (ámbito del APE 00.01) de acuerdo con las determinaciones del artículo 131 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo, pues se basa en la concertación y en los esfuerzos mancomunados entre las tres administraciones: local, regional y estatal, a las que otorga facultades especiales en materia de tanteo y retracto, ocupación a efectos de expropiación forzosa, etc.
- Habilitación por el ayuntamiento correspondiente de las partidas presupuestarias que permitan alcanzar ayudas de hasta el 100% del coste de las obras de rehabilitación y/o remodelación a residentes con rentas muy bajas y bajas que, de otro modo y sólo con las ayudas regionales y estatales, no podrían acceder a la rehabilitación de su edificio y de su vivienda e impedirían que accedieran también el resto de comuneros².
- Programación de la rehabilitación dispersa de, al menos, **2.000 viviendas año** en la Comunidad de Madrid, otorgando carácter preferente a las actuaciones sobre edificios que hayan obtenido informe desfavorable en la Inspección Técnica de Edificios (ITE).
- Habilitación por la Comunidad de Madrid y el ayuntamiento correspondiente de ayudas específicas (superiores a las estipuladas para la rehabilitación dispersa) para los edificios que hayan obtenido informe desfavorable en la ITE.
- Habilitación de ayudas complementarias en las ARCH, ARI y ZRI para la instalación

¹ El convenio suscrito en diciembre de 2005 por el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Madrid programa las siguientes actuaciones en Áreas de Rehabilitación Integral (ZRI para la Comunidad de Madrid) y Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos y Urbanos (ARCH), actuaciones a las que habría que sumar las de rehabilitación dispersa:

Plan estatal 2005-2008: Comunidad de Madrid. Años y objetivos (actuaciones a financiar)

Tipos de actuaciones	Total	2005	2006	2007	2008
6.1 Áreas de Rehabilitación Integral	24.500	2.000	7.000	7.500	8.000
6.2 Áreas de Rehabilitación Centros Históricos y Urbanos	7.700	1.700	2.000	2.000	2.000

² El Ayuntamiento de Parla ha establecido esas ayudas, que la FRAVM propone extender a otros municipios y sobre todo al de Madrid.

de ascensores que supongan, al menos, por encima de los 2/3 de su coste. Habilitación de esas mismas ayudas también para la rehabilitación dispersa.

- Combinación de los procesos de rehabilitación por áreas y zonas con los procesos de remodelación y renovación de edificios cuando las viviendas sobre las que se actúa no cumplan las condiciones de habitabilidad o adecuación requeridas por la normativa vigente, y combinación, asimismo, de esos procesos con la eliminación de la infravivienda (chabolismo vertical).
- Delimitación y declaración con carácter prioritario de las áreas de rehabilitación de los centros históricos o centros urbanos (ARCH), áreas de rehabilitación integral (ARI) o zonas de rehabilitación integrada (ZRI) demandadas por las asociaciones de vecinos, puesto que mayoritariamente se trata de antiguos polígonos, colonias o barriadas de protección oficial, bien de promoción pública, bien de promoción privada con graves disfunciones, carencias y deterioro, así como de áreas adscritas a algún tipo de protección en el planeamiento general vigente.
- Aplicación de las órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación (art. 170 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), particularmente en el caso de los edificios catalogados o declarados de interés histórico-artístico y en los edificios de propiedad vertical.
- Aplicación de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad (materializado en el incumplimiento del deber de conservar) en los edificios de propiedad vertical con expediente de ruina en tramitación, y en aquellos en situación de edificación deficiente o estado ruinoso que hayan incumplido reiteradamente las órdenes de reparación y conservación decretadas por el ayuntamiento correspondiente.
- Aplicación de la expropiación por incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad a los edificios con infravivienda generalizada, así como a aquellos que no siendo viviendas colectivas (casas bajas, por ejemplo) tampoco las reúnan.

En **anexo 3** Hojas informativas FRAVM sobre ayudas a la rehabilitación integral en ARI y ZRI, ayudas a la rehabilitación dispersa y obras derivadas de la ITE y ayudas a la instalación de ascensores

Madrid, mayo de 2008

Anexo 1

En excel, listado de áreas de rehabilitación preferente (ARP) o integral (ARI) y de zonas de rehabilitación integrada (ZRI) en la Comunidad de Madrid entre 1997 y 2004

Anexo 2

ÁREAS O ZONAS DE REHABILITACIÓN EN LAS QUE PARTICIPAN ASOCIACIONES DE VECINOS MIEMBROS DE LA FRAMV EN MARZO DE 2008

Ámbito	ha	Población	Fechas de declaración o convenios	Nº de viviendas	Actuaciones de rehabilitación Nº de viviendas	Inversión Ministerio	Inversión Comunidad de Madrid	Inversión Ayuntamiento	Inversión total (€)	Asociación de vecinos
ARI LAVAPIES 2ª FASE	70.82	57.825	Convenios: 31.10.2003 17.12.2003	22.784 (1.352 edificios, de ellos 1.274 residenciales)	4.000 (1ª fase) 3.500 (2ª fase)	17.500.000 2ª fase	15.421.245 2ª fase	7.700.000 2ª fase	77.106.270 2ª fase	AV LA CORRALA
ARI HUERTAS- LAS LETRAS 1ª FASE, 2ª Y 3ª FASE	34.18			4.949 1ª fase 3.500 2ª y 3ª fases	700 1ª fase 1.400 2ª y 3ª fases [Programa 2005: 250 viviendas, Comisión bilateral del 31/05/2006 y 1150 viv 3ª fase en comisión bilateral 13.12.2007]					AV DEL BARRIO DE LAS LETRAS
ARI TETUÁN	35	20.399	Declaración: 04/06/2002 Convenios: 08/11/2002 25/11/2002	10.962 (743 edificios)	2.000	9.803.036	7.993.460	5.048.501		AV CUATRO CAMINOS TETUÁN
ARCH PEZ- LUNA AMPLIACIÓN ÁMBITO DE ARCH PEZ- LUNA	9.80		BOCM 30/03/2006 Solicitud ampliación ámbito en junio del 2007	3.164 (267 edificios)	1.197	[Programa de 2006: 500 viviendas: 10.713.639 euros, y en infraestructuras 1.859.927 euros]	3.562.132 en vivienda y 890.533 en infraestructuras	5.749.911 en viviendas e infraestructuras		ACIBU
ARI SAN CRISTOBAL DE LOS ANGELES	42	13.730	Declaración: 31.05.1999 Convenios: 21/10/1999 13/12/1999	5.862 (160 edificios)	4.313 (de ellas unas 1.000 en reestructuración o remodelación)	14.252.060	11.145.060	5.454.673		AV LA UNIDAD DE SAN CRISTÓBAL
ARI LA ELIPA			Convenio IV fase: 08/11/2002		Elipa Sur: 530 Elipa Norte: 200 Elipa Sur II: 825 Elipa IV fase: 500 Total: 2055	Convenio IV fase: 3.753.350		1.129.677 1.033.641 1.070.592		AV NUEVA ELIPA
ZRI VELAZQUEZ- ZOYME AMPLIACIÓN			Declaración: 08/02/1999 BOCM: 18/02/1999 Declaración: 21/09/1999	1.736 108	1.736 108	3.753.350	3.002.650		15.013.441	AV COLONIA DIEGO VELAZQUEZ

Rehabilitación urbana

			BOCM: 01/10/1999							
ZRI COLONIA SAN IGNACIO DE LOYOLA PRIMERA FASE			22/12/2003 10/03/2004		1ª fase 1.914 viv y 170 edificios	5.623.680	4.498.944		22.494.720	AV LA UNIÓN DE SAN IGNACIO DE LOYOLA
ZRI PUENTE Y VILLA DE VALLECAS			BOCM	TOTAL 8.309	5.000	13.642.499	11.425.499	Obras de urbanización en San agustín, Los Álamos y Sandi	56.977.245 más obras de urbanización a cargo del Ayto. de Madrid	AV LOS PINOS DE SAN AGUSTÍN AV LA COLMENA DE SANTA EUGENIA AV PALOMERAS SURESTE AV LOS ÁLAMOS AV DE FONTARRÓN
			San Agustín 30/05/2001	2005 viv 98 edificios						
			Santa Eugenia 06/11/2001	480 viviendas 4 portales						
			Sandi 12/11/2001	3.680 viv 184 portales						
			Los Álamos 03/05/2002	624 (824 viv y 74 portales)						
Fontarrón 26/03/2003	1.320 viv 20 torres y 60 bloques									
ZRI POZO DEL TÍO RAIMUNDO			Declarada BOCM 09/02/2007	1.556 (185 edificios)	1.556					AV EL POZO DEL TÍO RAIMUNDO
ZRI COLONIA VILLOTA			Declarada BOCM 25/05/2006	200	200					AV LOS PINOS DE SAN AGUSTÍN
ZRI ENTREVIAS			Declarada 28/05/2007 BOCM 23/09/2007	15.200 (800 edificios de vivienda colectiva y 2.700 unifamiliares)	9.200 1ª fase 2.500 (576 edificios)					AV LA VIÑA AV COLONIA LA PAZ
ZRI POLIGONO PUERTA DE MADRID ALCALÁ DE HENARES			Orden del 26/07/2002 BOCM 23/09/2002	750	750	2.041.152	1.632.921		8.164.609	AV CERVANTES DE ALCALÁ DE HENARES
ZRI LA ERA MEJORADA DEL CAMPO			ORDEN 27/07/1999 BOCM 07/08/1999	87						AV MEJORADA DEL CAMPO
ZRI CIUDAD DE LOS ÁNGELES			BOCM 05/10/2005	7.996 (481 edificios , de ellos 435 residenciales)	4.798 (Programa 2006: 1ª fase 3.400 viviendas)	21.047.486	18.524.907	10.523.742	50.096.134	AV CIUDAD DE LOS ÁNGELES- ASVEYCO
COLONIA DEL LUCERO			Pendiente definición en septiembre de 2008 propuesta bien de rehabilitación,	228						AV BARRIO DEL LUCERO

Rehabilitación urbana

			bien de remodelación							
ZRI POBLADO DIRIGIDO DE ALMENDRALES			BOCM 5/10/2005	1.113 (68 edificios)	1.113 (Programa 2005: 835 viviendas. Comisión bilateral de 31/05/2006)	[6.188.832 para programa 2005 de 835 viviendas)	3.215.400			AV LA MANCHA
ZRI CIUDAD PEGASO		2.769	BOCM 05/04/2006	1.406	1.406 (Programa 2005: 800 viviendas. Comisión bilateral 31/06/2006)	[18.986.400 para programa 2005 de 800 viviendas)				COLECTIVO CIUDAD PEGASO
ZRI COLONIA DE NUESTRA SEÑORA DE LOURDES			Orden 18/03/2002 BOCM 03/06/2002	1.132	1.132	2.356.052	1884.842		9.424.208	AV LA UNIÓN CASA DE CAMPO-BATÁN
ZRI BATÁN	23	10.040	BOCM 05/04/2006	4.169 (202 edificios, de ellos 186 residenciales)	4.169 (Programa 2006: 1ª fase 750 viviendas)					AV LA UNIÓN CASA DE CAMPO-BATÁN
ZRI POBLADO DIRIGIDO DE FUENCARRAL	21.27	4.952	BOCM 25/01/2007	1.150 (567 edificios, de ellos 558 residenciales)	1.150 (Programa 2006: 1ª fase 750 viviendas)	3.375.000 1ª fase	4.874.500 1ª fase		28.185.235 1ª fase	AV UR AV LA UNIÓN DE FUENCARRAL
ZRI BARRIO DE LA ESTACIÓN COSLADA			Declarada 30/03/2006	84	84	369.000	492.000		4.136.928	AV BARRIO DE LA ESTACIÓN DE COSLADA
ZRI LA SERNA FUENLABRADA			Declarada el 27/01/2005	372 (17 edificios)	260	1.170.000	1.198.288		5.991.441	AV LAS PROVINCIAS DE FUENLABRADA

ARCH, ARI o ZRI en las que también trabajan las asociaciones de vecinos AÚN SIN DECLARAR

ARCH LAS SALESAS	AV BARRIO DE JUSTICIA
ARCH TOLEDO	AVLA CORRALA
ARCH CONDE DUQUE	ACIBU
ZRI CENTRO COSLADA	AV FLEMING DE COSLADA
ARI SAN NICOLÁS-ARECHAVALETA	AV SAN NICOLÁS DE VILLAVERDE AV ARECHAVALETA
ARI COLONIA URPISA	AV UVA DE VALLECAS
ARI MANOTERAS	AV MANOTERAS-TRES BARRIOS

TAMBIÉN DE FORMA MUY INCIPIENTE AÚN EN ARI SAN DIEGO (adscrito al Plan Especial de Inversiones de Puente de Vallecas. AV San Diego)

Madrid, marzo de 2008

Anexo 3



ÁREAS O ZONAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL (ARI O ZRI)

Destinatarios	Propietarios (comunidades de propietarios o comuneros) y ocupantes de viviendas (arrendatarios).
Requisitos para la declaración de área o zona de rehabilitación integral	<p>La rehabilitación integral persigue la recuperación de los edificios de un determinado ámbito y, en su caso, la creación o rehabilitación del equipamiento comunitario dotacional del mismo; por ello, para la declaración de área o zona de rehabilitación integral se requiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Que se trate de un ámbito (área concreta o conjunto urbano) deteriorado arquitectónica, urbanística o socialmente. ▪ Que los edificios del ámbito tengan más de 20 años (excepto para supresión de barreras arquitectónicas, mejora de accesibilidad o ahorro energético) y estén destinados primordialmente a viviendas. ▪ Que si fuera necesaria la demolición de edificaciones, éstas no superen el 30 % del total de la actuación y en las restantes no se demuelan las fachadas ni se altere la configuración estructural u organización global original. ▪ Que las actuaciones obtengan la correspondiente licencia urbanística por adecuarse al planeamiento vigente. ▪ Que las actuaciones garanticen su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y la funcionalidad de las instalaciones. ▪ Que las actuaciones no hayan comenzado antes de la declaración de área o zona (fecha de publicación de la declaración del área o zona en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid). ▪ Que una vez declarada el área o zona las obras de rehabilitación se inicien en el plazo máximo de un año.
Cómo se declara un área o zona de rehabilitación	<p>La declara, mediante Orden, la Consejería de Vivienda por haberla solicitado:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ El 50 por ciento, al menos, de los propietarios del ámbito. ▪ El Ayuntamiento correspondiente. ▪ Si existieran edificaciones de interés histórico-artístico podría declararse de oficio.
Actuaciones de rehabilitación integrada	<p>Las actuaciones de rehabilitación integrada protegidas deben obtener, primero, la calificación provisional y después la calificación definitiva y van destinadas a :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Edificios: mejorar la adecuación funcional, estructural e integral del edificio. ▪ Viviendas: adecuación de habitabilidad.

Adecuación funcional de edificios: obras que proporcionen al edificio condiciones de acceso, estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.

Adecuación estructural de edificios: obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva para que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez. Obras destinadas a la supresión de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad (instalación de ascensores)

Adecuación integral de edificios: obras de adecuación estructural y/o funcional del edificio junto con obras de adecuación de habitabilidad de las viviendas del mismo.

Adecuación de habitabilidad de viviendas: obras que proporcionen a la vivienda condiciones mínimas en relación con su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénico e instalación de cocina u otros servicios de carácter general. Obras que hagan posible el ahorro energético o permitan la adaptación a la normativa vigente relativa a agua, gas, electricidad, protección contra incendios o

saneamiento. Obras para eliminar barreras arquitectónicas a personas con minusvalías. Obras para ampliar el espacio habitable de la vivienda o adaptar su superficie el número de miembros de la unidad familiar.

Calificación provisional: se otorga al proyecto de obras de rehabilitación y antes de comenzarlas; simultáneamente se solicita la subvención o ayuda económica. **Calificación definitiva:** se otorga por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Dirección General de Arquitectura y Vivienda) una vez finalizadas las obras de rehabilitación; simultáneamente se solicita el pago de la totalidad de la subvención o ayuda económica. Mediante la calificación definitiva se declara la protección pública de la vivienda rehabilitada y su régimen legal.

Equipamiento comunitario dotacional y equipamiento comunitario primario: instalaciones y edificaciones destinados a usos públicos, redes públicas y otros usos comunitarios (docente, cultural, recreativo, deportivo...)

AYUDAS ECONÓMICAS

<p>SUBVENCIONES DE LA COMUNIDAD DE MADRID LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS</p> <p>SUBVENCIONES DEL MINISTERIO DE VIVIENDA</p>	<p>En rehabilitación de edificios aportaciones económicas (Cheque-Vivienda Rehabilitación) para la financiación parcial de las actuaciones: subvenciones a fondo perdido hasta un 20 por 100 del presupuesto protegible de la operación (artículo 20 del Decreto 12/2005) con las siguientes limitaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Para la adecuación funcional de edificios, el importe máximo a percibir por vivienda será de 3.000 euros. ▪ Para la adecuación estructural, funcional y estructural o integral de edificios, el importe máximo a percibir por vivienda será de 6.000 euros. ▪ En caso de adecuación integral que incorpore criterios de sostenibilidad o innovación tecnológica en las viviendas integrantes del edificio o la supresión de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad, el importe máximo a percibir será de 6.500 euros. <p>Las ayudas económicas a la rehabilitación de edificios previstas en el Plan de vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid son compatibles con las establecidas en el artículo 59.3 del Real Decreto 801/2005 (Plan estatal de vivienda 2005-2008), consistente en una subvención a fondo perdido por un importe máximo del 40 por 100 del presupuesto total de la obra de rehabilitación, con una cuantía media por vivienda subvencionada que no supere los 4.500 euros.</p>
<p>AYUDAS EN ARI DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID</p>	<p>Un máximo de 21.000 euros (sumando las ayudas del ministerio, la Comunidad de Madrid y el ayuntamiento) para las familias con ingresos ponderados de entre 1,88 y 3,13 veces el IPREM. Un máximo de 18.000 euros para familias con ingresos ponderados de entre 3,14 y 4,38 veces el IPREM. Un máximo de 15.000 € para familias con ingresos ponderados de entre 4,39 y 5,63 veces el IPREM. Un máximo de 12.500 euros para familias con ingresos ponderados superiores a 5,64 veces el IPREM.</p>
<p>Equipamiento comunitario primario</p>	<p>La Comunidad de Madrid: subvenciones a la creación o rehabilitación del equipamiento comunitario primario de hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación, con el límite máximo del 25 por 100 de las ayudas destinadas a la rehabilitación de edificios.</p> <p>El Ministerio de Vivienda: una subvención por un importe máximo del 20 por 100 del presupuesto de las obras de urbanización y reurbanización, incluyendo en su caso la demolición, con un límite del 20 por 100 de la subvención destinada a la rehabilitación de edificios.</p>
<p>Obras de sustitución de edificios</p>	<p>Para actuaciones que impliquen la demolición de edificios, por ser inviable técnicamente su mantenimiento y rehabilitación, se harán extensivas las ayudas anteriores, con el límite del 30 % de los edificios incluidos en la ZRI.</p>
<p>REQUISITOS, GESTIÓN DE LAS AYUDAS Y OBLIGACIONES DERIVADAS</p>	
<p>Requisitos para obtener la ayuda económica</p>	<p>Que esté declarada el ARI o ZRI (a partir de la fecha de publicación de la Orden en el BOCM).</p> <p>Que cada uno de los edificios incluidos en el área o zona de rehabilitación obtenga:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Antes de iniciar las obras de rehabilitación la calificación provisional, cuya solicitud es simultánea a la solicitud de ayuda económica. Una vez obtenida la calificación provisional se podrá anticipar hasta un 50 % del importe de la

	<p>subvención.</p> <ul style="list-style-type: none"> Finalizadas las obras, la calificación definitiva, que habilita para cobrar el resto de la subvención concedida.
Gestión de las ayudas	<ul style="list-style-type: none"> Mediante convenio entre las administraciones públicas se puede constituir una entidad gestora del área o zona de rehabilitación. También puede establecer la Comunidad de Madrid un convenio con el Ayuntamiento para que éste se encargue de la gestión de la zona de rehabilitación y de la tramitación de las ayudas. En los demás casos, y en las ZRI, será la Oficina Comarcal de Rehabilitación de Edificios (OCRE) la que se encargará de los trámites: solicitud de calificación provisional, solicitud de ayuda económica (firmada por cada uno de los propietarios de vivienda del edificio), etc.
Obligaciones	Si se ha obtenido ayuda económica, la vivienda no podrá transmitirse durante cinco años, salvo que lo autorice la Dirección General de Vivienda y se reintegre la cantidad subvencionada más los intereses legales.
Planes de vivienda	Plan de vivienda de la Comunidad de Madrid 2005-2008 (Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid) y 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.

**Asociación de Vecinos
La Amistad de San Luciano**



A LOS VECINOS Y VECINAS DE SAN LUCIANO (Villaverde)
Fincas que deben pasar la inspección técnica de edificios (ITE) en 2008

Calle San Luciano, números 2, 3, 4, 9, 10, 12, 14, 16.

Calle Santa Escolástica, número 9.

Calle de Lillo, números 1 B, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36, 38, 40, 44, 46, 48, 50.

Calle de Menasalbas, números 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15.

El Ayuntamiento de Madrid establece en la *Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones*, que entró en vigor en marzo de 1999, la obligación de que los propietarios de inmuebles (comunidades, personas físicas o jurídicas) pasen, cada diez años, la Inspección Técnica de Edificios (ITE). La ITE debe ser realizada por profesionales titulados, competentes en la materia, que contratarán las comunidades o los propietarios de los inmuebles. El resultado de la inspección se hará constar en los impresos: Acta de Inspección Técnica e Informe de Inspección Técnica, que deben ser visados por el colegio profesional al que pertenezca el técnico y después deben ser presentados por la propiedad del edificio en cualquiera de los registros municipales. El resultado de la

inspección puede ser favorable (buen estado de conservación) o desfavorable (mal estado de conservación) y quedará reflejado en el Registro de Edificios creado por el Ayuntamiento. Si el RESULTADO fuera DESFAVORABLE, el ayuntamiento emitirá ORDEN DE EJECUCIÓN de las correspondientes OBRAS de reparación (la orden de ejecución vendrá desde el área de Urbanismo y del servicio de control de la ITE si los daños fueran estructurales, y desde las juntas municipales de distrito para el resto de obras).

A algunos bloques os están llegando cartas del Área de Urbanismo indicándoos que dentro de este año (del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008) debéis pasar la ITE.

AYUDAS ECONÓMICAS PARA LAS OBRAS DERIVADAS DEL ACTA DESFAVORABLE DE LA ITE

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN AISLADA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS.- Los requisitos básicos son: a) que los edificios y viviendas tengan más de 15 años de antigüedad, excepto cuando lo exija la normativa y haya personas con minusvalía; b) que el destino de las viviendas sea domicilio habitual y permanente; c) que se solicite la oportuna Licencia Municipal de Obras; d) que las obras no se hayan iniciado, salvo urgencia justificada u orden de ejecución; e) que los Ingresos Familiares Ponderados no superen los 3,5 veces el IPREM para solicitar la subvención y sean inferiores a 6,5 veces el IPREM para solicitar el préstamo. (El IPREM anual en 2008 —una vez el IPREM— es de 6.202,80 euros.). Las subvenciones son para **obras en edificios**: Cimentación y estructura. Fachadas. Cubiertas (tejadros). Renovación y adaptación a normativa (ascensores, electricidad, gas, calefacción, fontanería, etc.). Portales, escaleras. Adecuación del edificio a personas con minusvalía. Para **obras en viviendas**: Modificaciones en la distribución interior, tabiques. Sustitución de revestimientos y acabados. Carpintería interior y exterior. Instalaciones de electricidad, calefacción, fontanería, etc.

AYUDAS ECONÓMICAS A LA REHABILITACIÓN AISLADA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Subvenciones a la rehabilitación de EDIFICIOS	Los titulares de las viviendas podrán obtener las siguientes subvenciones en función de sus ingresos familiares y su presupuesto protegible. - 10% para la rehabilitación de elementos comunes del edificio con un máximo de 1.040€ por vivienda. - Subvención complementaria del 15% adicional para titulares de viviendas cuyos ingresos familiares sean menores de 3,5 veces el IPREM, con un máximo de 1.500€ y en el caso de mayores de 65 años o personas con discapacidad, un máximo de 2.500€.
Subvenciones a la Rehabilitación de VIVIENDAS	Los titulares de viviendas cuyos ingresos no superen 3,5 veces el IPREM. - 25% para la rehabilitación de los elementos privativos, es decir, cada vivienda, con límites máximos: a) 2.280 € con carácter general. b) 3.100 € para mayores de 65 años y personas con discapacidad siempre que las obras se destinen a la eliminación de barreras arquitectónicas.
Tramitación de las ayudas	OCRE Madrid-Centro (ciudad de Madrid): OCRE- 01 (rehabilitación dispersa) C/ Capitán Haya nº 61 (metro Plaza de Castilla).Tif 91 571 41 85

AYUDAS MUNICIPALES PARA OBRAS DERIVADAS DE LA ITE.- El Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid otorga, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS), las siguientes subvenciones para las obras derivadas de la ITE.

SUBVENCIONES A FONDO PERDIDO	Presupuesto protegibe (%)	BENEFICIARIOS
Subvención tipo	15 % del presupuesto protegible, los edificios catalogados. 10 % del presupuesto protegible, el resto de edificios.	Edificios catalogados nivel 1 (grados singular e integral) y nivel 2 (grado estructural).
Subvención adicional	+ 10 % de subvención	a) Familias con ingresos ponderados inferiores a 15.100 € b) Familias con ingresos ponderados inferiores a 21.100 € cuando tengan un minusválido a su cargo; la unidad familiar sea de 4 o más miembros; tengan ascendientes mayores de 65 años a su cargo. c) Familias con contratos de arrendamiento anteriores al 9.05.1985,

		salvo que dicho contrato contenga cláusula de revisión de renta.
Limites del presupuesto protegible	El presupuesto protegible por m2 de superficie útil	superficie útil no podrá exceder el 70% del precio máximo de venta por establecido para las viviendas sujetas a régimen de protección pública.
Cuantías máximas de las ayudas		Por vivienda o local de negocio, un máximo de 3.606 € (600.000 pts) (salvo los titulares que puedan acogerse a la subvención adicional, máximo de 7.212 € (1.200.000 pts)

Los REQUISITOS EXIGIDOS por el Ayuntamiento de Madrid para la concesión de las mencionadas ayudas son: a) que los promotores hayan presentado en plazo el Acta de Inspección Técnica del Edificio; b) que las obras proyectadas no estén sujetas a limitaciones que impidan obtener la preceptiva licencia municipal de obras; c) que los edificios tengan una superficie útil mínima dedicada a la vivienda del 60 % de la superficie total, excluidas del cómputo la planta baja ,cuando no se destine a vivienda, y las superficies bajo rasante. Si el edificio está catalogado en los niveles 1 (grados singular e integral) y 2 (estructural), ese porcentaje puede reducirse hasta el 50%; d) que las obras afecten a los apartados derivados de la ITE: 1) estructura y cimentación, 2) fachadas interiores, exteriores o medianerías, 3) cubiertas y azoteas, 4)fontanería y saneamiento; e) que las obras no estén iniciadas antes de la concesión provisional de las ayudas y la obtención de la licencia, salvo en los casos de orden de ejecución municipal o urgencia justificada.

De forma complementaria a las ayudas anteriores, también hay **subvenciones del 70%, con un límite máximo de 50.000 euros para la instalación de ascensores** en edificios de más de tres plantas (incluida la baja) y más de quince años de antigüedad que no dispongan de él.

INFÓRMATE Y ASESÓRATE EN TU ASOCIACIÓN DE VECINOS



ASCENSORES, AYUDA ECONÓMICA ESPECÍFICA PARA SU INSTALACIÓN

Destinatarios	Comunidades de propietarios (propiedad horizontal) o propietarios de edificios (propiedad vertical) de la Comunidad de Madrid.
Acuerdos de la Junta de Propietarios (Ley de Propiedad Horizontal)	Las obras de instalación de ascensor requieren el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. La realización de obras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación.
Edificios: alturas y antigüedad	Edificios de vivienda colectiva con más de tres plantas (incluida la baja) y más de quince años de antigüedad.
Procedimiento de concesión	Concesión directa por riguroso orden de entrada de la solicitud y condicionada al crédito presupuestario que la Comunidad de Madrid destine anualmente. Si para el ejercicio de 2007 el crédito presupuestario era de 12.051.200 euros, para el ejercicio de 2008 es de 17 millones de euros .
Solicitud ANTES de la instalación	Con carácter previo a la instalación del ascensor se podrá (y es recomendable) solicitar la calificación de actuación protegible ante la Dirección General de Arquitectura y Rehabilitación, que en el plazo máximo de tres meses notificará la calificación de actuación protegida. [Igualmente, y con carácter previo, es recomendable interesarse en el Ayuntamiento por la correspondiente licencia urbanística cuando la instalación del ascensor sólo pueda hacerse por el exterior.]
Solicitud	Finalizadas las obras de instalación del ascensor, se podrá solicitar la ayuda en el plazo máximo de

DESPUÉS de la instalación	los tres meses siguientes a la fecha de asignación del número de registro de aparatos elevadores (RAE) por parte de la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid.
Normativa	Orden 679/2007, de 2 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones para la instalación de ascensores en edificios de la Comunidad de Madrid y se convocan subvenciones para el año 2007 (BOCM de 3 de abril de 2007)

ÁREAS Y ZONAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL (ARI o ZRI)

Edificios en ARI o ZRI y rehabilitación dispersa de edificios	Esta ayuda es compatible con la otorgada a los edificios en áreas o zonas de rehabilitación (y con las otorgadas a la rehabilitación dispersa de edificios) de acuerdo con los planes de vivienda regional y estatal 2005-2008. Ahora bien, deberá solicitarse separadamente , en expediente aparte, del resto de las ayudas a las obras de rehabilitación (éstas, obviamente, no podrán incluir las relativas al ascensor), y deberá solicitarse por separado antes de la obtención de la calificación provisional . Los edificios de las ARI o ZRI que hayan presentado la documentación y que aún no hayan obtenido la calificación provisional podrán solicitar la exclusión de la partida de obra correspondiente a la instalación de ascensor para acogerse a esta ayuda económica específica.
Planes de vivienda	Plan de vivienda de la Comunidad de Madrid 2005-2008 (Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid). Plan de vivienda estatal 2005-2008 (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).

AYUDA ECONÓMICA

Cuantía de la subvención	La subvención para CADA ASCENSOR o aparato elevador (puede haber edificios con varios portales) será el 70 % del coste real de su instalación, con un límite máximo de 50.000 euros por ascensor.
Subvenciones para el año 2007	Para el ejercicio de 2007 en los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid la partida presupuestaria ascendió a 12.051.200 euros. En 2008 el crédito aprobado es de 17.000.000 de euros.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA

Solicitud ANTES de la instalación	Con carácter previo a la instalación del ascensor se podrá solicitar la calificación de actuación protegible de la instalación ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda mediante impreso normalizado al que deberá acompañar la siguiente documentación: a) Original y fotocopia del DNI y NIF del promotor de la actuación o de su representante. b) Original y fotocopia del acta o de las actas de la Junta de la comunidad de propietarios, en la que conste el nombramiento del Presidente de la comunidad o designación de representante de esta ante la Administración, y del acuerdo aprobatorio de la instalación del ascensor o certificado del Secretario o Administrador de la comunidad referente a dichos extremos. c) Memoria descriptiva de la instalación del ascensor con indicación de las características técnicas del aparato (dimensiones, capacidad, carga, sistemas de seguridad, de eficiencia energética, etcétera) y presupuesto de la empresa instaladora. d) Proyecto de Ejecución firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional. e) El beneficiario deberá aportar, al menos, tres ofertas de proveedores diferentes, debiendo justificar la elección sino recayó en la más ventajosa económicamente. No obstante lo anterior se podrá eximir de la presentación de las tres ofertas si se justifica la dificultad de proveer dichas entidades o empresas instaladoras por las limitaciones del mercado, de conformidad con lo previsto en el apartado 3 del artículo 31 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones.
Solicitud máximo tres meses DESPUÉS de la	El promotor de la instalación del ascensor, finalizadas las obras de instalación del mismo y en el plazo máximo de los tres meses siguientes a la fecha de asignación del número de registro de aparatos elevadores (RAE) por parte de la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid, podrá solicitar la subvención prevista en las presentes bases reguladoras, mediante impreso normalizado al que se unirá la siguiente documentación:

<p>instalación</p>	<p>a) Declaración expresa y responsable de otras subvenciones solicitadas y/o concedidas.</p> <p>b) Acreditación por parte de los propietarios de edificios en régimen de arrendamiento o propiedad vertical, ya sean personas físicas o jurídicas, de estar al corriente de sus obligaciones fiscales y frente a la Seguridad Social, salvo las comunidades de propietarios en calidad de promotores y beneficiarios de las ayudas, que estarán exoneradas, de acuerdo con la normativa vigente en la fecha de entrada en vigor de la Orden 679/2007 (el 4 de abril de 2007 entró en vigor).</p> <p>c) Original y fotocopia de las escrituras de propiedad o certificados o notas simples del Registro de la Propiedad, o resoluciones judiciales firmes que acrediten la titularidad del edificio o de las viviendas del edificio, testamentos u otros documentos públicos que acrediten la sucesión en dichas titularidades, así como cualquier otra fórmula que proceda en derecho.</p> <p>d) Relación de propietarios de las viviendas y locales, en su caso, del edificio, con expresión de su número, sus superficies y los coeficientes de participación si se trata de comunidades de propietarios. Debiendo constar expresamente los compromisos asumidos por cada miembro de la comunidad determinados conforme a su coeficiente de participación, de conformidad con lo previsto en el artículo 11, apartado 3, de la Ley 38/2003.</p> <p>e) Certificado de final de obra de instalación del ascensor debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.</p> <p>f) Licencia urbanística correspondiente a la ejecución de la obra de instalación del ascensor.</p> <p>g) Documento acreditativo de la asignación de número de registro de aparatos elevadores (RAE) de la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Si no se hubiera solicitado con carácter previo la calificación de actuación protegible de la instalación del ascensor, a esta documentación habrá que añadir la del cuadro anterior: "Solicitud ANTES de la instalación".</p>
<p>Gestión de las ayudas</p>	<p>CONSEJERÍA DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Dirección General de Arquitectura y Rehabilitación . Subdirección General de Rehabilitación.</p>
<p>Tramitación</p>	<p>Serán las Oficinas Comarcales de Rehabilitación de Edificios (OCRE) la que se encargarán de los trámites.</p> <p>OCRE Madrid-Centro (ciudad de Madrid): OCRE- 01 (rehabilitación dispersa) C/ Capitán Haya nº 61 (metro Plaza de Castilla), Tlf: 91.571.41.85. y OCRE-06 (zonas de rehabilitación integrada) C/ Santa Cruz de Retamar nº 11 entrada por Angelillo (Palomeras, Puente de Vallecas), metro Miguel Hernández, buses 10,144 y 57. Tlf 91 779 .11 56.</p> <p>OCRE Madrid Sur-Este, Alcalá de Henares. OCRE Madrid-Norte, Buitrago de Lozoya. OCRE Madrid-Sur-Oeste, San Lorenzo del Escorial. OCRE Madrid-Periferia, San Fernando de Henares.</p>