



## EQUILIBRIO Y CALIDAD DE VIDA

# ÁMBITOS DE REHABILITACIÓN

LA REHABILITACIÓN NACIÓ COMO TAL EN ESPAÑA EN LOS AÑOS OCHENTA. PERO HAN SURGIDO NUEVOS CONCEPTOS QUE COMPLEMENTAN LA PERCEPCIÓN PRIMITIVA DEL VOCABLO.

POR *Francisco Javier Méndez.*  
*Gabinete Técnico del Colegio*

**La preocupación** por la rehabilitación urbana se origina en Europa en la década de los años setenta del pasado siglo, al tomar conciencia tanto de que las ciudades no podían crecer de forma indefinida como del deterioro físico y ambiental de los centros urbanos. En nuestro país, los primeros procesos de rehabilitación nacieron en la década de los años ochenta.

El abandono de los centros urbanos deteriora el patrimonio arquitectónico, reduce las condiciones mínimas de habitabilidad, aumenta las deficiencias estructurales y funcionales de los edificios, socialmente sustituye las clases medias y altas por otras más débiles económicamente y marginadas, llegando prácticamente a la desaparición de la vida social en ese entorno. Las políticas iniciales de rehabilitación tenían como principal objetivo mantener intactos los edificios antiguos, sin tener en cuenta conceptos como habitabilidad y confort. De la expansión casi exclusiva en la periferia se ha evolucionado a conceptos más equilibrados que intentan integrar los cascos antiguos con el resto de la ciudad. Surgen nuevos conceptos que complementan la

percepción primigenia del vocablo rehabilitar. Conceptos más amplios, de equilibrio, de calidad de vida, de dinamización social, de mejora de eficiencia energética y de disminución de gasto energético.

Solo en la Comunidad de Madrid se estima que 432.000 viviendas deberían rehabilitarse. De ellas, 21.500 no disponen de servicios higiénicos o son compartidos, 24.300 tienen un retrete sin lavabo, 51.200 no disponen de baño o ducha. En resumen, un 8% de los hogares de la región carecen de los servicios higiénicos mínimos, a los que habría que añadir que 100.000 viviendas carecen de la instalación de ascensor.

Los datos se expusieron en la II Mañana de la Edificación, celebrada el pasado mes de mayo a cargo del coordinador de Oficinas y Programas de Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, José Antonio Acosta.

En Europa, la media de inversión en el sector de la rehabilitación es del 43%, alcanzándose puntas del 62% en Alemania, mientras en nuestro país se sitúa actualmente en un 25%, si bien en la Comunidad madrileña llega hasta el ratio del 35%.





Se precisa, por tanto, continuar con el impulso del subsector de la rehabilitación, y para ello será imprescindible la creación de instrumentos de gestión eficaces y una gran coordinación de actuaciones.

### **ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA.**

#### **PLAN ESTATAL DE VIVIENDA**

Las áreas de rehabilitación y renovación urbana tienen como objetivo la mejora de los tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, así como de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

Los ayuntamientos, delimitando y proponiendo las áreas, solicitan la declaración de Área de Rehabilitación Integral (ARI) a la comunidad autónoma, la cual promueve su financiación, quedando comprometida la misma con la firma de un acuerdo de la Comisión bilateral, normalmente con participación del Ayuntamiento, que concede las licencias de obra y participa en las actuaciones sobre los espacios públicos previstas en cada área.

En el área deberá establecerse una oficina técnica de atención al ciudadano para recibir información y orientación, facilitando la tramitación de las obras y las subvenciones.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 establece como condiciones para las ARIS que deberán haber sido declaradas por las comunidades autónomas las viviendas y edificios objeto de rehabilitación con una antigüedad superior a 10 años, el perímetro declarado del ARI incluirá al menos 200 viviendas, aunque excepcionalmente esta cifra podrá ser inferior, en casos suficientemente motivados y acordados en la Comisión bilateral.

Los conjuntos históricos, Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico (AR-CH), deberán contar con un plan especial de conservación, protección y



## Solo en la Comunidad de Madrid se estima que 432.000 viviendas deberán rehabilitarse; 100.000 viviendas carecen de ascensor

rehabilitación, o figura similar establecida por las comunidades autónomas, y que cuente al menos con la aprobación inicial en el momento de la solicitud. Los municipios rurales tendrán menos de 5.000 habitantes, conforme a lo establecido en la Ley 45/2007 para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural.

Este plan ofrece financiación a las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética en viviendas; obras de mejora de la seguridad, estanquidad, accesibilidad y eficiencia energética y utilización de energías renovables en elementos comunes del edificio; obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, así como el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas

alimentadas con energías renovables, en espacios públicos.

Las Áreas de Renovación Urbana (ARUS) son actuaciones de renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

El perímetro declarado del ARU incluirá un conjunto agrupado de más de cuatro manzanas de edificios, o más de 200 viviendas, excepto en casos suficientemente motivados y acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento; las viviendas deberán tener

una antigüedad mayor de 30 años; la mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos; al menos el 60% de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial.

En particular, podrán obtener la financiación establecida por el Plan Estatal de Vivienda la demolición de las edificaciones existentes, la construcción de edificios destinados a viviendas protegidas, la urbanización y reurbanización de los espacios públicos y los programas de realojo temporal de los residentes.

### **DECRETO 88/2009**

Este decreto regula las ayudas económicas a la rehabilitación de edificios residenciales y recuperación de entornos urbanos en la Comunidad de Madrid (Plan de Rehabilitación 2009-2012).

El decreto tiene como objetivo reducir los niveles de CO<sub>2</sub> y otros gases de efecto invernadero, con una reducción en el consumo de energía y potenciar

el uso de los avances tecnológicos en el sector de la edificación con respecto a la eficiencia y a la utilización de energías renovables, además de estimular la actividad del sector.

Considera actuaciones subvencionables el embellecimiento exterior de los edificios residenciales con el objeto de mejorar el aspecto de las ciudades y el medio ambiente urbano; mejorar la funcionalidad en los elementos y zonas comunes de los edificios residenciales con respecto a la seguridad, a la accesibilidad y a la salubridad; el acondicionamiento de los elementos constructivos existentes e implantación o sustitución de instalaciones de los edificios residenciales que permitan la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>, el ahorro de energía y un uso racional de los recursos naturales con el objeto de mejorar la eficiencia energética de los edificios; la rehabilitación de edificios residenciales de tipología especial que presenten un alto grado de deterioro, con el objeto de preservar el valor arquitectónico de la Comunidad de Madrid, y la recuperación de entornos urbanos mediante Áreas de Rehabilitación de Barrios o Centros Urbanos.

Las ayudas económicas previstas serán compatibles con otras disposiciones de incentivo y fomento a la rehabilitación promovidas por la Comunidad de Madrid siempre que no tengan el mismo objeto, así como con la financiación cualificada prevista en la normativa reguladora de los Planes Estatales de Vivienda y Rehabilitación, siempre que se cumplan los requisitos que en ellas se establezcan.

El Decreto 88 posibilita la declaración de nuevos ámbitos respecto a los ya mencionados en el Plan Estatal. El Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos podrá producirse de oficio por la consejería competente en materia de rehabilitación, o a instancia de la entidad local en que se ubique, o de las comunidades de propietarios, comunidades de bienes o de los propietarios de edificios no divididos horizontalmente de dicho ámbito que representen, al menos, a un 50% del total de las comunidades de propietarios, comunidades de bienes y de los propietarios de edificios no divididos

horizontalmente del área delimitada. La declaración se realizará por razones urbanísticas, arquitectónicas, socioeconómicas o histórico-artísticas; el destino de los edificios incluidos en la zona ha de ser primordialmente de carácter residencial con una antigüedad superior a 25 años; y en el supuesto de que sea necesaria la demolición de edificaciones estas no superarán el 30% del total de los edificios susceptibles de solicitar la declaración.

Igualmente, la Comunidad de Madrid gestiona y tramita las ayudas para la adecuación, mejora o remodelación de los barrios de la región, para edificios o viviendas que se encuentren localizados en un determinado ámbito de rehabilitación integrada.

Se contempla no solamente recuperar edificios o viviendas de forma aislada, sino de un conjunto de edificios localizados en un mismo ámbito y que, por diversos motivos, precisan de determinadas actuaciones distintas a las de la rehabilitación dispersa o aislada.

Debe tratarse de áreas concretas deterioradas arquitectónica, urbanís-

tica y socialmente, declaradas como tal por la consejería correspondiente a petición de, al menos, el 50% de los propietarios afectados, de la corporación local respectiva, o bien de oficio cuando en el ámbito delimitado cuente con edificaciones de interés histórico-artístico.

Estas Zonas de Rehabilitación Integrada (ZRI) definidas por la comunidad persiguen la recuperación de un conjunto de edificios dentro de un determinado ámbito o la creación o rehabilitación del equipamiento comunitario rotacional que esté al servicio de dicho ámbito. La antigüedad mínima exigida a los edificios es de 20 años.

La Comunidad de Madrid pondrá a disposición del ciudadano, como instrumentos de información, asesoramiento, tramitación y gestión, Oficinas de Rehabilitación que contarán con gestores personales de rehabilitación, sin perjuicio de las entidades gestoras de rehabilitación existentes conforme a los convenios vigentes en el marco de los Planes Estatales de Rehabilitación y Vivienda vigentes. 

