



Alegaciones al proyecto de *Decreto por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación de los edificios residenciales en la Comunidad de Madrid (Plan de rehabilitación 2009-2012)*

---

Vicente Pérez Quintana, mayor de edad, vecino de Madrid, con DNI 43.260.539 T en su calidad de responsable de la COMISIÓN DE URBANISMO Y VIVIENDA de la FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE MADRID (FRAVM), con domicilio social en el nº 2 de la calle Bocángel, distrito postal 28028 de Madrid,

E X P O N E: Que siendo la entidad parte interesada y habiendo recibido con fecha 28 de mayo de la dirección general de Vivienda y Rehabilitación el proyecto de *Decreto por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación de los edificios residenciales en la Comunidad de Madrid (Plan de rehabilitación 2009-2012)*, en el plazo establecido presenta al mismo las siguientes

## A L E G A C I O N E S

### 1ª. NEGACIÓN DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CASERÍO Y DE LOS BARRIOS ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA O SOCIALMENTE DEGRADADOS

En España y, en particular, en la Comunidad de Madrid, la estrategia de la rehabilitación se ha venido abriendo camino lenta y hasta penosamente. En el proceso se ha fraguado un modelo que cuenta con un amplio consenso social y político. El mismo se asienta sobre un presupuesto básico y sobre los conceptos esenciales de “rehabilitación integral” y de “área o zona de rehabilitación integral” (ARI o ZRI).

El enfoque fundamental de la rehabilitación parte del presupuesto de que es prioritario actuar sobre la ciudad existente, sobre el espacio construido. La mejora y conservación del caserío se han constituido, por ello, con todo merecimiento, en un objetivo principal de las Administraciones avalado por argumentos políticos, económicos, históricos, culturales y ecológicos de primer orden. Está en juego la salvaguarda del patrimonio colectivo.

De ahí la **trascendencia del concepto de rehabilitación integral**. Por ella se entiende la **intervención sobre los edificios** a fin de lograr la **conservación y mejora funcionales** (acceso, estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros) **y estructurales** (seguridad constructiva de pilares, vigas, muros y forjados que refuercen la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez) **y sobre las viviendas** dirigida a procurar la conservación y mejora de la habitabilidad (calidades de uso)<sup>1</sup>. El carácter

---

<sup>1</sup> En las zonas de rehabilitación integrada (ZRI), desde el primero de los planes de vivienda regionales, el plan 1997-2000 que las definió, las actuaciones de rehabilitación integrada protegidas van destinadas a idénticos conceptos que los establecidos por los planes de vivienda estatal: **Edificios**, mejora de la **adecuación funcional, estructural e integral** (por adecuación integral de edificios se entienden las obras de adecuación estructural y/o funcional del edificio junto con obras de adecuación de habitabilidad de las viviendas del mismo). **Viviendas**: adecuación de **habitabilidad**.



integral, por tanto, lo da la articulación de cada intervención, cuya extensión e intensidad se hacen depender del estado y las características de la construcción<sup>2</sup>.

Por otra parte, la **importancia del concepto de área rehabilitación integral** (ARI, ZRI o cualquiera otra denominación similar) se alza sobre la constatación de que **la inversión pública se debe concentrar**, tanto por criterios de equidad como por razones de eficacia y eficiencia, **en los ámbitos en que el parque de viviendas y el espacio público están más deteriorados y en que las familias residentes tienen menor capacidad económica**<sup>3</sup>.

El **proyecto de decreto** que propone la regulación del próximo Plan de Rehabilitación 2009-2012 de la Comunidad de Madrid se desvía drásticamente —sin que existan razones de peso que justifiquen el **radical cambio de estrategia** ni la **unilateral ruptura de los consensos** existentes— del camino hasta ahora seguido.

En efecto, **la propuesta cuestiona y niega el concepto de rehabilitación integral** toda vez que la misma se acota (artículo 2.4) a la actuación sobre “tipologías especiales que presentan un alto grado de deterioro, con el objeto de preservar el valor arquitectónico de la edificación tradicional de la Comunidad de Madrid”; redacción, por otra parte, demasiado ambigua e imprecisa, pues ni siquiera define con precisión qué se ha de entenderse por “tipologías especiales” o por “edificación tradicional”<sup>4</sup>.

El fraccionamiento de las actuaciones subvencionables en tres líneas (apartados 1, 2 y 3 del artículo 2) contradice y cercena el contenido y alcance de la rehabilitación integral, que apuesta precisamente por eso, por intervenciones “integrales”. Pero es que, además, **las tres líneas de ayudas no cubren en modo alguno el alcance** (en extensión e intensidad) **del concepto de conservación y mejora funcional, estructural y de habitabilidad de edificios y viviendas**.

En realidad, las líneas 1 (mejora de la sostenibilidad y eficiencia energética) y 2 (relativa a la adecuación funcional, aunque mermada en su concepto) del artículo 2 replican las de las ayudas *renove* del Plan estatal de Vivienda 2009-2012<sup>5</sup>, que justamente hace especial hincapié en el apoyo a la realización de obras dirigidas a

---

<sup>2</sup> En palabras de los planes de vivienda regionales y estatales y de acuerdo con los más elementales conocimientos sobre edificación: “las actuaciones han de garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y la funcionalidad de las instalaciones”.

<sup>3</sup> De ahí el consenso en y la coherencia de definir como área o zona de rehabilitación integral “el ámbito (área concreta o conjunto urbano) deteriorado arquitectónica, urbanística o socialmente”.

<sup>4</sup> El artículo 9.4 del proyecto de decreto se queda en las corralas y las casas rurales con más de 50 años; las segundas en municipios con menos de 10.000 habitantes.

<sup>5</sup> La línea 1 repite, además, las ayudas a la mejora de la sostenibilidad y la eficiencia energética de las edificaciones establecidas, con carácter complementario, por ayuntamientos como el de Madrid en el decreto de la delegada del área de Urbanismo y Vivienda que entró en vigor el 14 de noviembre de 2008.



mejorar la accesibilidad y el ahorro energético, pero obvia las ayudas en éste contempladas a la rehabilitación integral en edificios ubicados en el ámbito de las áreas de rehabilitación integral (ARI o ZRI o áreas de rehabilitación del centro histórico, ARCH).

**La propuesta de decreto desbarata el concepto de área de intervención preferente** en tanto que, según el artículo 2.5, **en las “Áreas de Rehabilitación de Barrios o Centros Urbanos” se podrán pedir las mismas ayudas que fuera de ellas.** Desaparece así la consolidada distinción entre rehabilitación dispersa o aislada y rehabilitación —preferente— por áreas. La virtualidad de las ARI o ZRI y ARCH se conservará a los solos efectos de la distribución de las ayudas derivadas del Plan de Vivienda estatal. En cambio, la Comunidad de Madrid —ateniéndonos a la letra del decreto— concederá subvenciones en cualquier lugar<sup>6</sup>, sin establecer prioridades y omitiendo el principio de la concentración de los recursos en los ámbitos que más lo necesitan.

El artículo 10.2 precisa aún más esta circunstancia al limitar la posibilidad de acudir a las **ayudas para hacer obras de mejora del espacio público; sólo podrán hacerlo los ayuntamientos de municipios con menos de 50 mil habitantes, en los que, según el Padrón Municipal de Habitantes, sólo residía en 2008 el 17% de la población regional.**

Esto, unido al hecho de que la rehabilitación integral únicamente se contemple para las tipologías especiales de vivienda de la arquitectura tradicional madrileña, sugiere que **una de las preocupaciones del Plan de Rehabilitación regional 2009-2012 es el turismo rural**, antes y por encima del que es y debe ser el objetivo de la estrategia de la rehabilitación: la conservación y mejora del patrimonio construido, priorizando en orden a la planificación de las actuaciones la aplicación de los recursos allí donde son más necesarios, esto es, allí donde los edificios están más deteriorados y la capacidad económica de las familias es menor. Se entiende además que el buen uso del dinero público exige que éste sea invertido en viviendas ocupadas habitualmente, no en viviendas vacías ni en segundas residencias. La propuesta de decreto hace caso omiso de esta cuestión a pesar de que ya está bien asumida en la práctica de la rehabilitación.

La deducción que hacemos en el párrafo anterior no es meramente especulativa, sino que se apoya en el propio preámbulo de la propuesta, que dice: “La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece **la obligación** de los propietarios **en la conservación de los edificios.** En este sentido, **este decreto prevé aplicar los recursos disponibles en actuaciones que vayan más allá de este deber de los propietarios (...)**”. El hincapié que se hace en el artículo 2.3 en las **acciones de “embellecimiento exterior de los edificios con el objeto de mejorar el aspecto de las ciudades y el medio ambiente urbano”** —el denostado “fachadismo” o “lavado de cara”— apunta en la misma dirección.

<sup>6</sup> Una falacia, pues las ayudas a la rehabilitación dispersa o aislada proceden, como ya procedían en el plan regional 2005-2008 —a excepción de la insignificancia destinada a edificios en alquiler— del Plan de Vivienda estatal.



Sin embargo, **la propuesta olvida o pasa por alto dos consideraciones fundamentales**: primera, **la conservación de los edificios es deber de los propietarios, pero el control de ese deber atañe a los poderes públicos** (de ahí su facultad de dictar órdenes de ejecución o de acudir a la expropiación-sanción por incumplimiento de los deberes de conservar y rehabilitar), y segunda, **el artículo 47 de la Constitución española dice que “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”**. Cabe, asimismo, invocar el artículo 46: “Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen y titularidad”.

La **poca o nula consideración que las áreas de actuación preferente merecen al borrador del Plan de Rehabilitación regional se muestra, asimismo, en el “olvido” de las áreas de renovación urbana (ARU)**, siendo que éstas deben ser un instrumento privilegiado en los próximos años para la erradicación de las bolsas de deterioro urbano existentes en nuestra Comunidad.

Por último, aunque la propuesta de decreto, reduce, en la práctica, a la mínima expresión el significado y alcance de las actuales ARI o ZRI, el artículo 6.4 introduce una cláusula extremadamente peligrosa que **invade el espacio de decisión de los ciudadanos y ayuntamientos**. Estamos en desacuerdo con la eventualidad de que la Administración regional proceda a hacer **declaraciones de oficio de áreas de rehabilitación integral**, yendo mucho más allá de la formulación del plan regional 2005-2008 que adscribe tales declaraciones de oficio a la existencia de edificaciones de interés histórico-artístico, esto es, a la preservación y salvaguarda de monumentos y del patrimonio histórico.

## **2ª. NEGLIGENTE RENUNCIA A LA ADECUACIÓN ESTRUCTURAL DE LOS EDIFICIOS Y A LA ADECUACIÓN DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, Y MERMA DE LA ADECUACIÓN FUNCIONAL**

Antes hemos dicho que el fraccionamiento de las actuaciones subvencionables en tres líneas:

- 1ª. mejora de la sostenibilidad y del ahorro energético,
- 2ª. adecuación funcional, aunque mermado el concepto<sup>7</sup> y sólo en lo relativo a accesibilidad y seguridad,

<sup>7</sup> Conviene recordar aquí lo que se entiende, y han entendido hasta ahora los planes de vivienda regional y estatal, por **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.



3ª. “fachadismo” o “lavado de cara”, que casi todos considerábamos desterrado para siempre, excepto en el tratamiento de determinados espacios urbanos o plazas,

cercena el concepto mismo de la rehabilitación integral porque, además, las tres líneas de ayudas del artículo 2 del proyecto de decreto no cubren en absoluto el alcance, ni en extensión ni en intensidad, del concepto de conservación y mejora funcional, estructural y de habitabilidad de edificios y viviendas.

La limitación es flagrante por la “precisión” establecida en el nº 1 del artículo 11 sobre lo que se ha de entender por “seguridad estructural”:

Artículo 11 *Requisitos para la obtención de las ayudas*

[...] Se considerarán requisitos específicos:

1. En referencia a la seguridad estructural, alguna de las siguientes:

a) Que presente una patología estructural provocada por una deficiencia en las instalaciones urbanas de saneamiento, o de aquellas que transporten agua, o aquellas derivadas del comportamiento del terreno.

b) Acreditar que ha habido un mantenimiento adecuado del edificio a efectos del deber de conservación, excepto en edificios:

i. sometidos a arrendamiento con prórroga forzosa (renta antigua).

ii. que cuenten con un nivel de protección que impliquen unos gastos de conservación extraordinarios.

c) Que la actuación excluya la demolición de fachadas del edificio y la alteración de su configuración estructural u organización global originales.

El cruce de los artículos 2 y 11 abre las puertas a situaciones absurdas e incoherentes, como que en virtud del nº 3 del artículo 2 se pueda recibir ayuda pública para pintar la fachada y, al tiempo, en virtud del nº 1 del artículo 11 no se pueda acceder a una ayuda pública para reparar las grietas del edificio.

**La consejería<sup>8</sup>, como causantes de las patologías estructurales, sólo admite las fugas y las arcillas expansivas, negándose, por ello, a admitir:**

- **los daños estructurales derivados de las deficiencias constructivas** (de los materiales o de la mala construcción), **achacables al promotor** de viviendas de protección oficial de promoción privada **de los años cuarenta, cincuenta, sesenta y setenta** y nunca a las comunidades de propietarios que habitan las viviendas,
- los daños anteriormente citados en promociones de vivienda libre de esos años.
- **las deficiencias estructurales de miles de viviendas en barrios de promoción pública directa** (poblados dirigidos, poblados de absorción,

<sup>8</sup> De esta consejería, no lo olvidemos, aún depende, cuando no ha cedido o enajenado, gran parte del parque de vivienda de promoción pública de nuestra región. En esta consejería, y más concretamente en su instituto de vivienda (IVIMA), se repiten los fallos judiciales que la condenan a reparar daños estructurales en edificios de su patrimonio ya enajenados y escriturados.



unidades vecinales de absorción, poblados de la obra sindical del hogar, del instituto nacional de la vivienda, polígonos y colonias, patronatos, remodelación y renovación de barrios, etc.)

- **las deficiencias y daños estructurales en edificios del patrimonio heredado o promovidos por el IVIMA.**

La “precisión terminológica” del artículo 11 es, por otra parte, muy ambigua, introduciendo —otra vez— inseguridad en la interpretación.

**¿Cómo se acredita que ha habido un mantenimiento adecuado del edificio** a efectos del deber de conservación? ¿Valdrá con haber pasado favorablemente la Inspección Técnica de Edificios, ITE? ¿Qué ocurrirá en los municipios —la inmensa mayoría— que no han desarrollado la normativa de aplicación de la ITE?<sup>9</sup>

Nuestra probada y extensa experiencia en materia de rehabilitación integral por áreas y zonas —la de la FRAVM y el asociacionismo vecinal— nos enseña que, en el municipio de Madrid y en los ámbitos de las ARI o ZRI, el hecho de que las ITE resulten favorables (a veces por abrumadora mayoría) o desfavorables (precisando la mayoría de veces para su subsanación obras menores) no resuelve prácticamente nada: los derroteros de las necesidades de adecuación funcional, estructural e integral de edificios y viviendas no corren parejos al control de deber de conservar que marca la ITE de la ciudad de Madrid ni el artículo 169 de la Ley 9/2001 regional del Suelo.

El empeño del proyecto de decreto en no otorgar ayudas a la conservación por ser ésta “obligación de los propietarios”, le hace obviar otro de los deberes, el **deber de rehabilitación** —en el mismo artículo 168 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid—; deber **que las ordenanzas municipales ligan al hecho de hallarse los edificios en áreas o zonas de rehabilitación integral y contar, por ende, con ayudas públicas.**

La incoherencia del artículo 11.1 es de tal calibre que, **mientras la consejería niega ayudas a las comunidades de propietarios** (propiedad horizontal), **privilegia y premia, por inhibirse del deber de conservar y por mantener el edificio en mal estado, al propietario vertical** o arrendador de viviendas sometidas a alquiler con prórroga forzosa<sup>10</sup>, y ello precisamente cuando la Administración del Estado y cada vez más administraciones locales están actuando y dictando normas contra la obsolescencia deliberada (declaraciones de edificios en ruina) y el **acoso inmobiliario a inquilinos de renta antigua.**

---

<sup>9</sup> El artículo 169 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid ordena la *Inspección periódica de edificios y construcciones* para su remisión a y registro en los ayuntamientos.

<sup>10</sup> Sin que sepamos, en este caso, si deben estar todas las viviendas del edificio sometidas a ese régimen o bastará con que lo estén algunas.



La **supresión de las ayudas a la adecuación de habitabilidad** significará —un solo ejemplo basta para remarcar la negligencia— **que miles de personas mayores y de personas con movilidad reducida no tendrán subvenciones para cambiar las bañeras por platos de ducha ni para adaptar las cocinas**, las obras más demandadas según nuestra extensa experiencia.

Las ayudas a la **adecuación funcional** lo serán para seguridad (protección contra el ruido y contra incendios, dice el proyecto de decreto) y accesibilidad, sin que se nombren —a no ser que se incluyan en la línea 1 de mejora del ahorro energético— las obras que proporcionen al edificio condiciones de estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, aislamiento térmico, y las redes generales de agua, gas, electricidad<sup>11</sup>, telefonía, saneamiento y servicios generales...

Ahora bien, en lo relativo al “fomento” de la **accesibilidad**, dos obviedades:

- **Los presupuestos regionales para ayudas a la instalación de ascensores** (hasta el 70 % con límite de 50.000 euros por ascensor) **han disminuido en 2009**: si para el ejercicio de 2007 el crédito presupuestario era de 12.051.200 euros, que no se llegaron a ejecutar, para el ejercicio de 2008 fue de 17 millones de euros y para 2009 es de 15 millones y medio de euros. En diciembre de 2008 había unos 26 millones de euros comprometidos para la instalación de ascensores, equivalentes a 1.310 expedientes y algo más de 12.000 viviendas.
- **El presupuesto de 2009 para la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas** (subvenciones de hasta el 70% del coste del conjunto de las actuaciones a desarrollar, con un máximo de 10.000 euros, para la instalación de plataformas elevadoras, sillas salva escaleras, rampas y otras soluciones técnicas) **es de 971.000 euros** (de un millón que fue en 2008)<sup>12</sup>, exigua cantidad para la que la consejería ha puesto como plazo máximo de **presentación de solicitudes tres meses y medio** (del 4 de junio al 15 de septiembre), incluyendo el inhábil agosto.

### 3ª. LA INCOHERENCIA DE LA GESTIÓN Y DE LA TRAMITACIÓN DE LAS AYUDAS

Tal como ha sido concebido el proyecto de decreto, troceando disparatadamente las líneas de subvención y desvirtuando los conceptos de adecuación estructural y de adecuación funcional (la adecuación de habitabilidad simplemente se suprime y, con ella y la merma de las anteriores, la rehabilitación integral), **no hay manera de**

<sup>11</sup> Para que una comunidad de propietarios, pongamos por caso, quede obligada a cambiar la instalación eléctrica obsoleta, la orden de ejecución debe provenir de la Dirección General de Industria y Minas de la Comunidad de Madrid, no basta con la indicación —o la presión a veces— del instalador o de la compañía eléctrica.

<sup>12</sup> En la sesión del consejo asesor de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de principios de 2009, el presupuesto era de millón y medio de euros.



**informar ni de explicar a los vecinos y vecinas cuántas son las ayudas máximas a las que pueden optar, en qué conceptos y para qué tipo de obras.**

De este sencillo modo resumíamos, en las miles de hojas informativas distribuidas y en las innumerables asambleas y reuniones convocadas, las ayudas máximas a obtener en ARI o ZRI adscritas a los planes de vivienda estatal y regional 2005-2008:

**Ayudas económicas del plan de vivienda regional y estatal 2005-2008**

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Subvenciones de la Comunidad de Madrid a la rehabilitación de EDIFICIOS</b></p> | <p>En rehabilitación de edificios aportaciones económicas (Cheque-Vivienda Rehabilitación) para la financiación parcial de las actuaciones: <b>subvenciones a fondo perdido</b> de hasta un 20 por 100 del presupuesto protegible de la operación (artículo 20 del Decreto 12/2005) <b>con las siguientes limitaciones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para la <b>adecuación funcional</b> de edificios, <b>el importe máximo a percibir por vivienda será de 3.000 euros.</b></li> <li>▪ Para la <b>adecuación estructural, funcional y estructural o integral</b> de edificios, <b>el importe máximo a percibir por vivienda será de 6.000 euros.</b></li> <li>▪ 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.</li> </ul> |
| <p><b>Subvenciones del Ministerio de Vivienda</b></p>                                 | <p>Las <b>ayudas</b> económicas a la rehabilitación de edificios previstas en el Plan de vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid son <b>compatibles</b> con las establecidas en el artículo 59.3 del Real Decreto 801/2005 (Plan estatal de vivienda 2005-2008), consistente en una <b>subvención a fondo perdido</b> por un importe máximo del 40 por 100 del presupuesto total de la obra de rehabilitación, <b>con una cuantía media por vivienda subvencionada que no supere los 4.500 euros.</b></p>   |

**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.

El galimatías que introduce el proyecto de decreto nos deja a oscuras sobre las obras a realizar para obtener el 25 % con límite máximo ¿de 12.000, de 9.000 euros, de 6.000? ¿Se puede obtener el 25 % y un máximo de 6.000 euros por vivienda por pintar la fachada?, ¿qué es “embellecer”? ¿Es compatible la eficiencia energética con el embellecimiento, como lo es la instalación de ascensores?, ¿se sumarían, entonces, los 12.000 euros a los 6.000? ¿Quién acredita que las actuaciones suponen una disminución de al menos el 15 % de emisiones de CO2?



¿Por poner doble acristalamiento (protección contra el ruido) se pueden alcanzar hasta 6.000 euros por vivienda o local?

El galimatías tiene su corolario en las anunciadas 148.000 actuaciones, obviando, también aquí, que los objetivos de rehabilitación integral por áreas y dispersa (ayudas *renove*) convenidos<sup>13</sup> para el cuatrienio se recogen en el convenio Ministerio de Vivienda-Comunidad de Madrid y en las correspondientes comisiones bilaterales.

Pero, lo no se puede explicar y sobre lo que es imposible informar, **tampoco se puede gestionar**, máxime cuando la tramitación de los expedientes y los criterios de cálculo de las ayudas son dispares y dobles: para el Ministerio de Vivienda con los criterios y conceptos del Plan estatal 2009-2012, y para la dirección General de Vivienda y Rehabilitación con el galimatías; dispares y dobles cuando no dispares y triples: en los casos en los que existen ayudas complementarias a la rehabilitación de edificios y viviendas por parte de los ayuntamientos, como en las ciudades de Madrid o Parla.

Ni un cursillo acelerado a las OREs, a las oficinas municipales de rehabilitación, a la FRAVM y a las asociaciones vecinales arregla en embrollo. Con la inseguridad jurídica crecerán las denuncias y reclamaciones.

#### 4º UN PROGRAMA DE REHABILITACIÓN QUE SE NIEGA A SÍ MISMO

Por si fuera poco todo lo anterior, dos artículos advierten claramente que las anunciadas 148.000 actuaciones en materia de rehabilitación del cuatrienio y la programación de las áreas de rehabilitación de barrios o de centros urbanos no son más que un bluf.

Si el artículo 3.2 subraya que **“la concesión de ayudas económicas está condicionada a la existencia de créditos presupuestarios** establecidos al efecto en las leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid **y con el límite de las respectivas disponibilidades presupuestarias”**... quien haya concebido el artículo 10.4 no ha pisado jamás un barrio rehabilitado o en rehabilitación, a no ser que lo que se traiga entre manos sea precisamente “cargarse” la rehabilitación por áreas.

Bastante problemática resulta ya la ambigua formulación del plan regional 2005-2008 relativa a que, una vez declarada la ZRI, las obras de rehabilitación se inicien en el plazo máximo de un año<sup>14</sup>, como para elevar la exigencia al ¡¡25 % de los edificios residenciales!! Excepto para los edificios con órdenes de ejecución administrativa de obras, las comunidades de propietarios deben convencerse,

<sup>13</sup> Convenidos, esto es, con financiación estatal.

<sup>14</sup> Lo que se ha ido traduciendo, con el consenso y acuerdo de todos, en que en el plazo de un año se presentara alguna solicitud, las de edificios con órdenes de ejecución sobre todo.



reunirse ininidad de veces y sopesar el coste y el modo de afrontar las obras en las que se van a meter... lo que conduce a una media de año y medio o dos años para que arranquen las áreas. Y una vez arrancadas, pocas veces, por no decir casi nunca, terminan la rehabilitación en el cuatrienio programado. De ahí los reajustes de anualidades que han hecho posible que la rehabilitación continúe desde 1997 en el ARI de Lavapiés, o desde 1999 en el ARI de San Cristóbal de los Ángeles. Si las ZRI de Vallecas no hubieran podido solicitar las ayudas fuera del plazo de su programación, apenas hubieran arrancado las ZRI de San Agustín, Los Álamos, Sandi, Fontarrón... tampoco la ZRI de San Ignacio de Loyola que, con los fondos destinados a 1104 objetivos de rehabilitación, lleva rehabilitadas unas 3.000 viviendas.

Cierto que alguna ZRI ha estado a punto de cumplir el programa, mas a costa, en ciertos casos, de echarse en brazos de empresas constructoras o de experiencias tan lamentables y amargas como las de la ZRI de la colonia Pablo Iglesias en Rivas Vaciamadrid (65 juicios monitorios con amenaza de otros tantos desahucios y embargos), o la de la ZRI La Era o M<sup>a</sup> Jesús en Mejorada del Campo, en la que la empresa Ortiz ha faltado a su promesa de esperar al cobro del segundo 50% de la calificación definitiva y ha denunciado por impago a los vecinos y vecinas.

En Madrid, a 15 de junio de 2009

Fdo. Vicente Pérez Quintana  
Responsable de Urbanismo y Vivienda de la FRAVM