



CUARTA PARTE: PROPUESTAS PARA LA GESTIÓN

El Plan de Rehabilitación del Entorno del Manzanares propone un marco inicial para el desarrollo y gestión de sus directrices.

Las experiencias en rehabilitación urbana muestran que se trata de proyectos liderados por la administración pública, principal o fuertemente local, que tiene que articular los objetivos globales con la difusión y participación ciudadana. La intervención en la edificación privada implica la programación de ayudas a la rehabilitación de la edificación, y asumir la dirección de la renovación de suelos vacantes y de usos obsoletos, revitalizando la ciudad.

Existen instrumentos y líneas de subvención que, con las directrices del PReM, pueden permitir que el proyecto se lleve a cabo, en distintos plazos y con la participación de diferentes administraciones; esta cuarta parte del documento analiza el marco actual y propone una evaluación económica a partir de la coordinación y mejora de los instrumentos vigentes.

La escala urbana y socioeconómica del río y el papel que el conjunto puede jugar en Madrid implican asumir la formación de un organismo de gestión específico, consensado pero dirigido por el Ayuntamiento, que asuma las tareas de difusión, participación, incentivación y organización general y dé continuidad al proyecto de Madrid-Río.

Índice de la cuarta parte del PReM

CUARTA PARTE: PROPUESTAS PARA LA GESTIÓN	0
--	---

10. El carácter operacional de la rehabilitación y renovación del entorno del

Manzanares.....	3
-----------------	---

11. Marco actual de los instrumentos de rehabilitación

11.1. Instrumentos existentes, condicionantes y propuesta de mejoras.....	4
11.1.1. Ordenanza municipal de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones (ITE)	4
11.1.2. Áreas de rehabilitación gestionadas a través de la EMVS.	7
11.1.3. Decreto municipal de subvenciones para la mejora de la sostenibilidad y eficiencia energética de las edificaciones.....	10
11.1.4. Orden 679/2007. Concesión de subvenciones para la instalación de ascensores en edificios de la Comunidad de Madrid.	13
11.1.5. Programa de ayudas RENOVE de rehabilitación y eficiencia energética del Ministerio de la Vivienda.	14
11.1.6. Plan Comunidad de Madrid 2009-2012 de Ayudas a la Rehabilitación.....	17
11.1.7. Ordenanzas urbanísticas	18
11.2. Resumen de los instrumentos de actuación.....	19
11.2.1. Resumen de planes o decretos y elementos a los que afecta	19
11.2.2. Resumen de ayudas	20

12. Evaluación del coste del programa coordinado del PReM.....

12.1. Propuesta de ayudas por tipos de rehabilitación.....	21
12.1.1. RS- Rehabilitación Sostenible energética.....	22
12.1.2. RSE- Rehabilitación Sostenible y Estética.....	23
12.1.3. RSB- Rehabilitación Sostenible Básica	25
12.1.4. RSBE- Rehabilitación Sostenible Básica y Estética	27
12.1.5. Revitalización Comercial RZC.....	28
12.2. Estimación del coste y marco de subvenciones del Plan.....	29
12.2.1. Marco de estimación de módulos de costes de rehabilitación y ayudas en el PReM	29
12.2.2. Estimación del coste de ejecución de rehabilitación del PReM.....	29
12.2.3. Estimación del programa de ayudas y subvenciones públicas a la rehabilitación del PReM.....	30
12.2.4. Reparto de subvenciones de rehabilitación residencial por tipos y administraciones	35
12.3. Etapas, otros costes y suelos con posible aprovechamiento.....	37
12.3.1. Etapas	37

12.3.2. Costes de gestión del PReM.....	37
12.3.3. Suelo con posible aprovechamiento urbanístico.....	37
13. Gestión del Plan	40
13.1. Consideraciones generales	40
13.2. Alternativas de desarrollo urbanístico y económico del Plan	41
13.2.1. Desarrollo pormenorizado de proyectos y planes a partir del PReM.....	41
13.2.2. Promulgación de un nuevo decreto de ayudas a la rehabilitación.....	41
13.2.3. Instrumentos de rehabilitación	42
13.2.4. Modificación del planeamiento urbanístico en el PReM.	43
13.2.5. Mecanismos de gestión del PReM.....	45
13.2.6. Inclusión de otros Instrumentos específicos relacionados con la sostenibilidad	48
13.2.7. Modelo de financiación de la rehabilitación y renovación.....	49
13.2.8. Coordinación interadministrativa	49
13.3. Propuesta de un operativo de Gestión	50
13.3.1. Oficina PReM	50
13.3.2. Participación pública del Plan	51
13.3.3. Proyectos piloto	52

Índice de ilustraciones

Fig. 1. Áreas de Rehabilitación existentes y delimitación del PReM	32
Fig. 2. Propuesta de modificación de planeamiento	44
Fig. 3. Propuesta de Gestión	47
Fig. 4. Áreas preferentes de localización de proyectos piloto en la zona central del río.	52

10. El carácter operacional de la rehabilitación y renovación del entorno del Manzanares

Los proyectos del río Manzanares se insertan en una corriente de regeneración del papel urbanístico, social y medioambiental de los ríos en la ciudad, que actúa, asumiendo su centralidad, sobre la identidad, el paisaje, la calidad de vida, la competitividad, y en definitiva, sobre la urbanidad.

Las diversas experiencias españolas¹ tienen en común un sentido operacional que articula los proyectos y los instrumentos de desarrollo:

- Se trata de actuaciones lideradas por la administración pública (generalmente local, pero directamente relacionada y apoyada por los gobiernos regional y central).
- La administración proyecta la mejora de oportunidades globales y locales mediante: a) la creación de grandes equipamientos y suelo para la implantación competitiva de suelos para el sector terciario, b) la transformación del espacio público y los sistemas de movilidad pública y privada, c) la revaloración y rehabilitación de la edificación residencial, d) la mejora de las condiciones de sostenibilidad social y ambiental.
- En todas aparece la necesidad de contar con oficinas o entes especializados en la gestión y ejecución, la promoción del proyecto, la participación ciudadana y la articulación con la inversión privada, con un papel muy importante en la organización del acceso a subvenciones y ayudas públicas.

En la revalorización de los ríos como nuevos espacios urbanos, con un nuevo papel paisajístico y de significación pública en las ciudades, como lugar de renovación las dotaciones y los usos terciarios, son fundamentales dos temas: los grandes equipamientos de rango ciudad, para la redefinición del papel de la ciudad en el entorno nacional y en el papel funcional y en la visibilidad turística y empresarial de las mismas, creando sinergias entre las piezas; y la accesibilidad, garantizada por nuevas operaciones de infraestructuras, mediante el desmantelamiento de barreras, la creación de nuevas líneas de transporte e intercambiadores, y la mejora de la permeabilidad peatonal. Los efectos y las sinergias de la redefinición del río urbano tienen un desarrollo, a corto plazo ligado a los proyectos singulares y emblemáticos de inversión pública, y una influencia a medio y largo plazo en las inversiones privadas no planificadas.

Sin embargo, no hay urbanidad sin calidad de vida de sus habitantes. La necesidad de reinventar de forma integral la ciudad convierte la transformación de los barrios que acompañan a las riberas de los ríos, que en muchos casos han sufrido una situación marginal respecto a la ciudad central, ocupados por espacios secundarios, infraestructuras e industrias, en parte integrante y necesaria de las operaciones de mejora, en una oportunidad de rehabilitación de piezas centrales, densas y articuladas socialmente, dentro de un entorno y escenarios más amplios. La transformación urbanística de los barrios residenciales, y de la edificación residencial en particular, forma parte, por tanto, de una estrategia amplia que comprende la revitalización social y funcional.

54 _____

¹ Se han valorado distintas referencias de interés en el desarrollo del trabajo, como los proyectos de rehabilitación de barrios relacionados con operaciones de regeneración urbana de ríos de: Bilbao, Burgos, Córdoba, León, Logroño, Sevilla, Valencia y Zaragoza.

11. Marco actual de los instrumentos de rehabilitación

El Gobierno de España, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid poseen una amplia experiencia instrumentada legalmente en la rehabilitación de la ciudad. Los siguientes apartados analizan someramente los decretos relacionados con la Operación de Revitalización del Río, señalan los objetivos específicos de cada uno de ellos, los condicionantes, los tipos y cuantía de las ayudas, con el objetivo de establecer un marco general y cuantificar, de forma inicial, el coste del proyecto.

11.1. Instrumentos existentes, condicionantes y propuesta de mejoras

11.1.1. Ordenanza municipal de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones (ITE)²

A. Situación actual

La ordenanza municipal de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones fue promulgada en 1999 y modificada en 2004. Esta ordenanza regula y promueve, entre otros aspectos, el deber de conservación y rehabilitación de la edificación, mediante la realización obligatoria de la Inspección Técnica de Edificios, ITE. Es un instrumento básico para obligar a los propietarios a mantener la edificación en condiciones mínimas de seguridad estructural, habitabilidad y estanqueidad, en función del destino propio de la construcción o edificación, mediante el cumplimiento en plazos determinados por la administración municipal de la inspección y de las órdenes de ejecución de las obras que sean determinadas por técnicos:

- Las ITEs inciden en las condiciones de estabilidad y seguridad constructiva estructural del edificio, así como las de sus elementos constructivos que supongan un riesgo para las personas, en particular si pueden caer en espacios públicos, y también analizan las condiciones de estanqueidad frente al agua, tanto revisando las posibles filtraciones a través de cubiertas y fachadas, como a través de las redes generales de fontanería y saneamiento.
- Están obligados a efectuar esta inspección todos los edificios de más de treinta años de antigüedad, creándose un registro de edificios y un censo de las inspecciones realizadas. Existen subvenciones del 10% para los propietarios en general y hasta del 20% para propietarios que carezcan de recursos para la realización de las ITEs³.

Actuación	% Subvención	Cuantía máxima por vivienda
ITE para todos los propietarios.	10%	-
ITE para propietarios con escasos recursos.	20%	-

54 _____

² Aprobada por el Ayuntamiento en pleno del 28 de enero de 2009

³ Decreto de 3 de mayo de 2007 B.O. del Ayuntamiento nº 5757 del 24 de mayo de 2007

- Quedan fuera de estas inspecciones otro tipo de carencias constructivas o de habitabilidad, y no son exigibles a los edificios de menos de 30 años (en nuestro caso desde 1979).

Las obras de conservación necesarias son las determinadas en el artículo 33 de la ordenanza, el cual fija el contenido que, de acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, la inspección técnica de los edificios deberá contener.

La Inspección Técnica de Edificios hará referencia, necesariamente, a los siguientes aspectos:

- a) Estado de la estructura y cimentación.
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos de terrazas o placas, entre otros.
- c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
- d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

El resultado de la inspección se cumplimentará según los modelos oficiales de cuestionario, aprobados por el Gerente Municipal de urbanismo, a los que acompañará plano parcelario ubicando la finca de referencia. Se establecen dos modelos diferentes según el resultado de las inspecciones sea favorable o desfavorable, en función del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad constructiva que se establecen en el art. 28 de la ordenanza.

En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, el informe deberá reflejar, además, como mínimo, el siguiente contenido:

1. Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten: a la estructura y cimentación; a las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos y a los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública; a las cubiertas y azoteas; a las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.
2. Descripción de sus posibles causas.
3. Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.
4. Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado a) y el plazo estimado de ejecución.
5. Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

B. Condicionantes

La ordenanza de la ITE no contempla las exigencias de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, eficiencia energética y alteración de fachadas.

C. Mejoras

En la medida que en los próximos años la ITE se extienda a la totalidad del parque edificado y se comience una segunda ronda de inspección en los edificios más antiguos debería generarse una mayor amplitud en los elementos a examinar y tener en cuenta en la ITE. Entre los elementos a considerar en una nueva generación de la inspección Técnica de edificios podrían incluirse los siguientes:

- Análisis de carencias en las condiciones de accesibilidad general del edificio y específicamente la posible inexistencia del ascensor,
- Detección de carencias de seguridad, de evacuación de emergencias y de protección contra incendios que por construcción y/o mantenimiento supongan riesgos para los usuarios.
- Revisión de las condiciones bioclimáticas, de aislamiento de la edificación y de pérdidas energéticas derivadas de su estado de construcción y/o conservación.
- Análisis de los aspectos ambientales de protección térmica, solar y acústica en fachadas y cubiertas.
- Estado de conservación cara a la sustitución y/o eliminación de elementos exteriores en fachadas, especialmente carpinterías, balcones, cerramientos, elementos añadidos, antenas, aparatos de climatización en fachada añadidos, etc. así como todos los elementos e intervenciones en fachada que desvirtúen la imagen general del edificio.
- Mantenimiento y conservación de los espacios privados visibles desde el espacio público.

Esto redundaría en una progresiva mejora de la conservación, en la calidad y en el funcionamiento energético del parque inmobiliario de la ciudad.

Las ITE's suponen una revisión permanente del patrimonio edificado y debería revisarse su contenido en el futuro, tal como se ya ha señalado, incorporando a estas inspecciones especialmente las exigencias de accesibilidad y eficiencia energética. Hacen falta, además, medidas de coordinación entre las comunidades de propietarios de edificios de promoción única, pero separados en fincas diferentes, de manera que las actuaciones de rehabilitación no terminen siendo tan dispares como ocurre en muchas ocasiones en la actualidad.

11.1.2. Áreas de rehabilitación gestionadas a través de la EMVS.

→ **Adecuación funcional, estructural; sostenibilidad e innovación tecnológica; accesibilidad; equipamientos, revitalización social y comercial; identidad.**

A. Situación actual

Existe una amplia y dilatada experiencia de declaración de ARI's y ARCH's en distintas áreas urbanas de Madrid, principalmente en los distritos centrales de la ciudad, en base a la detección, en toda una zona concreta, del deficiente estado de conservación de los inmuebles. La declaración de un área la realiza la Comunidad de Madrid, a instancias de la administración municipal o de los vecinos. Implica su rehabilitación, la necesidad de mejorar la calidad de las infraestructuras urbanas, recuperar su identidad histórica y cultural e impulsar la revitalización social y la actividad comercial del área.

Las subvenciones parten de la Comunidad, mientras que la ejecución pueden llevarla a cabo los vecinos directamente, o el Ayuntamiento, a través de la EMVS. Con éste fin el Ayuntamiento ha creado oficinas de rehabilitación instaladas específicamente en cada área o bien se ha gestionado directamente desde la oficina central de la EMVS con el objetivo de fomentar la implicación de los residentes, dar a conocer las ayudas e inversiones en infraestructuras, canalizar las ayudas y subvenciones existentes desde la administración estatal, autonómica y municipal, coordinar y gestionar la tramitación de los expedientes técnicos y las subvenciones y evaluar sus resultados finales.

En el ámbito del PReM están declarados por la CAM, a instancias de más del 50% de los vecinos, y en base a las ayudas económicas a la vivienda, reguladas por los sucesivos Planes de Vivienda desde 1997 a 2008, las siguientes Zonas de Rehabilitación Integrada (ZRI) actuales en el ámbito del PReM (en las que no participa el Ayuntamiento):

- Ribera del manzanares 1ª fase (Orden 6-11-2006)
- Ribera del Manzanares 2ª fase (orden 12-12-2008)
- Antonio López ,67 (orden 6-4-2006)
- Parque Arganzuela 1ª fase (orden 14-3-2006)

Las subvenciones previstas tanto en las Zonas de Rehabilitación Integrada "Ribera del Manzanares, 1ª fase" como en "Ribera del Manzanares 2ª fase" podrán alcanzar:

1. Subvenciones de adecuación a fondo perdido de hasta el 20% del presupuesto protegible.
 - En el caso de adecuación funcional de edificios por un importe máximo por vivienda de 3.000 €.
 - En el caso de adecuación estructural, funcional y estructural o integral de los edificios por un importe máximo por vivienda de 6.000 €.

- En caso de adecuación integral que incorpore criterios de sostenibilidad o innovación tecnológica, supresión de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad, por un importe máximo de 6.500 €.

Actuación	% Subvención	Cuantía máxima por vivienda
Adecuación funcional de edificios.	20%	3.000 €
Adecuación estructural, funcional, estructural o integral de los edificios.	20%	6.000 €
Adecuación integral con criterios de sostenibilidad o innovación tecnológica supresión de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad.	20%	6.500 €

2. Subvenciones a la creación o rehabilitación del equipamiento comunitario primario de hasta el 20% del presupuesto protegible de la actuación, con un límite máximo del 25% de las ayudas destinadas a rehabilitación de edificios.
3. Estas ayudas serán compatibles con algunas de las ayudas establecidas en el RD 801/2005 o Plan Estatal 2005-2008⁴ consistentes en:
 - Una subvención a fondo perdido del 40% del presupuesto total de la obra de rehabilitación, con una cuantía media por vivienda subvencionada de 4.500 €.
 - Una subvención por un importe máximo del 20% del presupuesto de las obras de re/urbanización, con un límite máximo del 20% de la subvención del párrafo anterior.
 - Las ayudas del RD 801/2005 estarán condicionadas a los objetivos y asignaciones presupuestarias con cargo a los recursos estatales y acordarse en el marco de la Comisión Bilateral de seguimiento Ministerio de la Vivienda-Comunidad de Madrid, con la participación del Ayuntamiento.

Para la consecución de las ayudas existe un cheque vivienda que la comunidad concede a los propietarios que realicen actuaciones de rehabilitación de viviendas o edificios situados dentro de un ZRI y que cumplan determinados requisitos y plazos. La cuantía de la subvención se calcula a través del presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación.

B. Condicionantes

Las ayudas de ARI's y ARU's son incompatibles con otro tipo de ayudas por lo que se entiende que dicha declaración implica la aprobación de ayudas específicas para ese área por excluir otro tipo de subvenciones.

54_____

⁴ 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. (Vigente hasta el 25 de diciembre de 2008)

C. Delimitación de posibles ZRI's, ARI's y ARU's

La declaración de Zonas de Rehabilitación Integrada por parte de la Comunidad de Madrid en el ámbito del PReM supone un precedente a tener en cuenta, de cara a la posibilidad de ampliar la declaración de estas áreas en este ámbito del PReM.

Sin embargo la incompatibilidad de algunos de los tipos de ayudas y subvenciones en el caso de declaración de estas áreas o otras nuevas por las que se optase en caso de nuevas declaraciones obligaría a aclarar esta situación de incompatibilidad de ayudas entre Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid si no se quieren perder sinergias o dificultar la aplicación de diferentes medidas de rehabilitación.

11.1.3. Decreto municipal de subvenciones para la mejora de la sostenibilidad y eficiencia energética de las edificaciones⁵

→ Sostenibilidad y eficiencia energética

A. Situación actual

El Ayuntamiento en un decreto de septiembre de 2008 ha establecido un programa subvenciones para 2009, 2010 y 2011 para mejorar la sostenibilidad y eficiencia energética en las edificaciones residenciales y en el caso del entorno del Manzanares, una acción pública específica para este ámbito, en que también serán subvencionables intervenciones en fachadas, cuyo objetivo no sea exclusivamente el aislamiento energético y la eficiencia energética, sino que contribuyan a la mejora de la imagen urbana. Este decreto constituye uno de los principales instrumentos para el desarrollo para la rehabilitación del PReM.

Aislamiento térmico y eficiencia energética

El Decreto considera actuaciones subvencionables determinadas medidas de aislamiento térmico y eficiencia energética:

1. Subvenciones a medidas pasivas: actuaciones en la envolvente térmica del edificio.

- Aislamiento de cubierta.
- Aislamiento de muros de fachadas (principales, patios y medianerías).
- Aislamiento de los huecos de fachada (carpinterías, vidrios y otros elementos de cierre).
- Aislamiento de suelos.

En las medidas pasivas el porcentaje de subvención y su correspondiente cuantía máxima se fija en relación a la reducción de los valores de la transmitancia de la envolvente del edificio que se consiga con la actuación, variando de acuerdo al siguiente cuadro:

Actuación	% Subvención	Cuantía máxima por vivienda
Reducción de transmitancia entre el 5% y el 20%	30%	3.000 €
Reducción de transmitancia entre el 20% y el 30%	40%	4.000 €
Reducción de transmitancia entre el 30% y el 40%	50%	5.000 €
Reducción de transmitancia mayor del 40%	60%	6.000 €

2. Subvenciones a medidas activas: actuaciones para la renovación, adecuación o implantación de instalaciones.

54_____

⁵ Decreto de 4 de septiembre de 2008 por el que se aprueba la convocatoria de subvenciones con destino a actuaciones de rehabilitación para la mejora de la sostenibilidad y eficiencia energética de las edificaciones.

- Instalación de sistema solar para la producción de agua caliente sanitaria.
- Instalación de sistemas de iluminación en zonas comunes que incluyan detectores de presencia, control de luminosidad y zonificación adecuada de circuitos.
- Dotación de alumbrado de bajo consumo en viviendas.
- Sustitución de aparatos elevadores tradicionales por otros de bajo consumo energético.
- Instalación o sustitución de calderas individuales de producción de calefacción y agua caliente sanitaria por calderas individuales de condensación.
- Instalación o sustitución de calderas centralizadas de producción de calefacción y agua caliente sanitaria por calderas de alta eficiencia energética.
- Dotación de sistemas de ahorro de agua en viviendas; instalación de aireadores en griferías, reductores de presión y cisternas de doble descarga.
- Otras instalaciones o medidas complementarias que contribuyan a la consecución del objeto de esta convocatoria, que deberán ser aceptadas por el órgano instructor.

En las medidas activas el porcentaje de subvención se fija para cada tipo de actuación:

Actuación	% Subvención	Cuantía máxima por vivienda
Instalación sistema solar para agua caliente sanitaria.	50%	5.000 €
Resto de actuaciones	30%	3.000 €

Imagen urbana

El Decreto también contempla otras actuaciones subvencionables, que resultan específicamente para el objetivo de la rehabilitación estética del PReM, como son las actuaciones para la Mejora de la Imagen Urbana, referidas a la intervención en fachadas en el ámbito del Manzanares, en concreto subvenciones a:

- Modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales.
- Sustitución de elementos de cierre.
- Implantación de elementos fijos.
- Eliminación de elementos inadecuados en fachada.

En estos casos el porcentaje de subvención y cuantía máxima se fijan de esta manera:

Actuación	% Subvención	Cuantía máxima por vivienda
Mejora de la imagen	60%	6.000 €

Este último tipo de actuaciones resultan especialmente apropiadas ya que son específicas por su delimitación para el ámbito del PReM y además no son comparables a otros programas en curso de diferentes administraciones que se enfocan a aislamiento, accesibilidad o eficiencia energética.

B. Condicionantes

Aunque el decreto posibilita la compatibilidad de estas subvenciones con otras ayudas procedentes de administraciones públicas nacionales, excluye a los edificios incluidos en ámbitos declarados como áreas de rehabilitación en sus diferentes tipologías, áreas de renovación urbana u otras figuras análogas (artículos 6 y 7).

C. Mejoras

Parece necesario reconsiderar la condición de exclusión de edificios incluidos en ámbitos declarados como áreas de rehabilitación en sus diferentes tipologías, áreas de renovación urbana u otras figuras análogas, dado que este decreto, pensado en una cierta medida para el ámbito del Manzanares, constituye un instrumento básico para poder desarrollar los contenidos de rehabilitación sostenible y estética, imposibilitaría declarar ARI's y condicionaría los anteriores ya declarados por la CAM.

Por otro lado la aplicación exclusiva al ámbito del PReM resulta una primera iniciativa de interés, al contemplar la rehabilitación de los aspectos estéticos, más allá de las meras necesidades básicas de una rehabilitación.

La iniciativa municipal de mejora de la escena urbana en el ámbito del PReM sería extensible a otros entornos de la ciudad como modelo para ir implantando una línea de mejora del tratamiento de las fachadas en otras áreas de Madrid.

11.1.4. Orden 679/2007. Concesión de subvenciones para la instalación de ascensores en edificios de la Comunidad de Madrid⁶.

→ Ascensores y accesibilidad.

A. Situación actual

La Comunidad de Madrid ha establecido en los últimos ejercicios, subvenciones para la instalación de ascensores en los edificios colectivos de la Comunidad de Madrid de más de tres plantas, incluida la baja. Esta orden pretende promover la política en materia de rehabilitación de viviendas que fomente la eliminación de barreras arquitectónicas y mejore las condiciones de accesibilidad en los edificios mediante las ayudas a la instalación de ascensores.

La iniciativa de acogerse a estas subvenciones corresponde a los propietarios de los edificios; la modificación del Plan General de 1997, aprobada el 2 de octubre de 2008, posibilita la ocupación de suelo público junto a las fachadas, para la instalación del ascensor.

La subvención es directa, que será del 70% del coste real de la instalación con un límite de 50.000 €, resolviéndose por riguroso orden de fecha de entrada de la solicitud.

Actuación	% Subvención	Cuantía máxima por vivienda
Instalación de ascensores	70%	50.000 € al ascensor del edificio

A partir de ahora el Ayuntamiento debería estimular y gestionar activamente que esta mejora de la accesibilidad a los edificios sea una realidad a corto plazo.

B. Condicionantes

Estas subvenciones son incompatibles con las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid previstas para la rehabilitación pública del Decreto 12/2005 y con las del Decreto 8001/2005 del Plan estatal 2005-2008 cuando estas incluyan obras en el edificio que ya incluyan la instalación de ascensor.

C. Mejoras

La CAM ya contempla en su nuevo plan de vivienda 2009-2012 nuevas ayudas específicas en esta materia, con un máximo de 9.000 € para mejorar la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que mejoran las del decreto anterior.

54_____

⁶ Orden 679/2007, de 2 de marzo, 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

11.1.5. Programa de ayudas **RENOVE** de rehabilitación y eficiencia energética del Ministerio de la Vivienda⁷.

→ **Eficiencia energética, energías renovables; higiene, salud; protección del medio ambiente; seguridad, estanqueidad; accesibilidad.**

A. Situación actual

El Ministerio de la Vivienda en diciembre de 2008 ha decretado un programa de ayudas **RENOVE** dentro del Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2010 en colaboración con las Comunidades Autónomas que vienen agrupadas en tres grandes bloques o capítulos. Se consideran actuaciones protegidas a efectos de su financiación en el marco de este Real Decreto del Ministerio de la Vivienda, las siguientes:

- Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.
- Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.
- Actuaciones para la mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

Eficiencia energética, higiene, salud, protección del medio ambiente y utilización de energías renovables

El primer bloque de actuaciones para la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas y la utilización de energías renovables abarca:

- La instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas en determinadas condiciones.
- La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética, (mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras)
- La mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.
- La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua y, de redes de saneamiento separativas, reutilización de las aguas grises.
- Medidas que sirvan para cumplir los parámetros establecidos en los Documentos de ahorro de energía Salubridad y protección contra el ruido del Código Técnico.

54_____

⁷ Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Seguridad y estanqueidad

Las actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios incluyen:

- La intervención sobre los elementos estructurales, forjados o la cimentación, destinados a reforzar sus deficiencias de resistencia o estabilidad del edificio.
- La adaptación de las instalaciones eléctricas a la normativa vigente.
- La intervención sobre los elementos de la envolvente afectados por humedades, como cubiertas y muros.

Accesibilidad

Se considerarán actuaciones para la mejora de la accesibilidad las actuaciones tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas en esta materia. En particular:

- La instalación de ascensores o adaptación de los mismos personas con discapacidad.
- La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a personas con discapacidad.
- La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.
- La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.
- Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

El plan prevé ayudas y subvenciones para cada uno de estos tipos de actuaciones protegidas pudiendo variar las cuantías en función del nivel de renta, de la edad, de la existencia de minusvalía o del régimen de alquiler en un plazo determinado de tiempo:

- Para obras de rehabilitación de viviendas las subvenciones serán de un 25% del presupuesto subvencionable con un máximo de 2.500 € por vivienda, con las siguientes excepciones:
 - un máximo de 3.400 € por vivienda en población de más de 65 años, o con discapacidad (en el caso de obras destinadas a mejorar la accesibilidad).
 - un máximo de 6.500 € por si se destina a vivienda de alquiler durante 5 años tras la rehabilitación.
- Para obras de rehabilitación en edificios las subvenciones serán de un 10% de la obra con un máximo de 1.100 € por vivienda, con las siguientes excepciones:

- un 15% de la obra con un máximo de 1.600 € por vivienda si los ingresos son menores de 6.5 IPREM
- un máximo del 15% con 2.700 € por vivienda en población de más de 65 años o con discapacidad (en el caso de obras destinadas a mejorar la accesibilidad).

Actuación	% Subvención (general)	Cuantía máxima por vivienda
Rehabilitación energética, seguridad, estanqueidad y accesibilidad de viviendas	25%	2.500
Rehabilitación energética, seguridad, estanqueidad y accesibilidad de edificios	10%	1.100

B. Condicionantes

El Ministerio de la Vivienda en diciembre de 2008 ha decretado el programa de ayudas RENOVE dentro del Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2010 siendo las Comunidades Autónomas las que gestionan y tramitan las ayudas.

C. Mejoras

El plan es compatible en principio con las ayudas municipales del decreto de 2008 pero al contemplar en otro capítulo las ayudas a las áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana se vuelve incompatible para estos casos.

Comparativamente las ayudas son reducidas, respecto a las que se contemplan con carácter particular en los otros tipos e instrumentos contemplados en este capítulo por lo que o bien deberían ser mayores en adelante o debería compatibilizarse de una manera más flexible para poder servir de refuerzo o otros paquetes de ayudas ya existentes y de mayor cuantía.

11.1.6. *Plan Comunidad de Madrid 2009-2012 de Ayudas a la Rehabilitación*⁸.

→ **Ahorro energético, accesibilidad, embellecimiento exterior, aparcamientos subterráneos**

A. Situación actual

La Comunidad de Madrid ha lanzado su propio plan de rehabilitación con ayudas a la rehabilitación, con la instalación de 1.750 ascensores y la creación de la figura del gestor personal para simplificar los trámites de concesión de ayudas.

El plan establece ayudas y subvenciones a las comunidades de propietarios acumulables en función de su objetivo, que pueden llegar a 27.000 € por vivienda:

- De ellas se perciben 12.000 € en obras que fomenten el ahorro energético.
- Hasta 9.000 € para la mejora de la accesibilidad y la seguridad de los inmuebles no pudiendo superar el 25% de la inversión total realizada.
- Y otros 6.000 € para la mejora y el embellecimiento exterior de los edificios pudiendo cubrir hasta el 25% del coste de la obra de mejora estética.
- Se mantienen las ayudas por el 70% del importe de la instalación de ascensores en viviendas con más de 15 años de antigüedad, con un máximo de 50.000 euros por inmueble.
- Existen ayudas a la construcción de aparcamiento subterráneos con un máximo del 25 % del coste de las obras, no pudiendo superar el 35% de las ayudas totales previstas para las viviendas.

B. Condicionantes

Las ayudas de este plan son compatibles entre ellas y con las ayudas del Ministerio de Vivienda del plan de Renove, salvo en los citados casos anteriormente de las áreas de rehabilitación integrada o de renovación urbana.

C. Mejoras

Debe aclararse en los casos en los que las ayudas sean compatibles con las del Ayuntamiento de Madrid y con las del Plan Estatal Renove. Además se debe determinar si las ayudas son abiertas a cualquier particular o en qué medida estas ayudas se deben destinar preferentemente a ámbitos concretos y delimitados dentro del programa de rehabilitaciones de la Comunidad. En el primer caso no habría incompatibilidad para acceder al programa de ayudas de manera abierta; en el segundo caso el ámbito del PReM debería ser una de las posibles áreas de rehabilitación a incluir.

54_____

⁸ Aprobado por Decreto 88/2009, de 15 de octubre,

11.1.7. Ordenanzas urbanísticas

A. Situación actual

La regulación urbanística de la edificación está condicionada por las limitaciones propias del planeamiento aprobado y del planeamiento de desarrollo. Además existen algunos parámetros y condiciones de la rehabilitación que son de difícil aplicación con las ordenanzas urbanísticas en la actualidad.

Por ello, es necesario, en función de los diferentes tipos de rehabilitación y de las nuevas condiciones de elementos constructivos, de las fachadas, de las pérgolas y elementos en cubiertas propuestas en el documento, la revisión de los criterios de aplicación práctica en el marco del Plan General y de sus Ordenanzas a la luz de este documento.

B. Condicionantes

Existen condiciones de rehabilitación que se ven limitadas por las ordenanzas de cada zona, desde la aplicación de ascensores en fachada, cierre de terrazas, miradores, aumento de volúmenes con el cambio de envolventes, condiciones de locales comerciales, etc.

Las modificaciones de las propuestas de rehabilitación y sobre todo de renovación y de intervención en las áreas de renovación van a exigir cambios en el planeamiento y la adaptación de algunos de los elementos de las ordenanzas.

C. Mejoras. Modificación de normas del PGOU

Para la introducción de las propuestas del PReM respecto a los nuevos usos, al cambio de algunos parámetros urbanísticos que permitan incentivar la rehabilitación o el cambio de las envolventes, será necesaria la modificación de algunos elementos de las ordenanzas y del planeamiento actual. Esto supondrá un conjunto de modificaciones que han de arbitrase mediante diferentes vías:

Los posibles cambios de uso se deberán tratar a través de las modificaciones de las normas anteriores, cuando no por modificaciones del Plan General o de las figuras de planeamiento de desarrollo en tramitación.

Las modificaciones de condiciones urbanísticas en las ordenanzas mediante los cambios de edificabilidad y de las correspondientes condiciones particulares de desarrollo. Se deberán tratar mediante modificaciones de la ordenanza en casos generales cuando se trate de fomentar e incentivar algunos de los tipos de rehabilitación-renovación.

11.2. Resumen de los instrumentos de actuación

11.2.1. Resumen de planes o decretos y elementos a los que afecta

Planes / elementos, administración actuante e incompatibilidad con otros planes	Seguridad	Estanqueidad	Accesibilidad	Eficiencia energética	Innovación	Imagen	Revitalización	Aparcamientos	Ejecutor	Incompatibilidad
1. ITE	●	●							Ayto.	
2. ARIs, ZRIs	●		●	●	●	●	●		Vecinos (ZRI) y/o EMVS	Con 3
3. Ayto. eficiencia				●					Ayto.	Con 2
4. Com. Madrid ascensores			●						CM	Plan Com. 2005-2008 y con 5
5. RENOVE (estatal)	●	●	●	●					CM	
6. Com. Madrid Rehabilitación			●	●		●		●	CM	Con ARI's

- Ordenanza municipal de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones (ITE)
 - Seguridad estructural, habitabilidad y estanqueidad.
- Áreas de rehabilitación gestionadas a través de la EMVS.
 - Adecuación funcional, estructural; sostenibilidad e innovación tecnológica; accesibilidad; equipamientos, revitalización social y comercial; identidad.
- Decreto municipal de subvenciones para la mejora de la sostenibilidad y eficiencia energética de las edificaciones
 - Sostenibilidad y eficiencia energética.
- Orden 679/2007. Concesión de subvenciones para la instalación de ascensores en edificios de la Comunidad de Madrid.
 - Ascensores y accesibilidad.
- Programa de ayudas RENOVE de rehabilitación y eficiencia energética del Ministerio de la Vivienda.
 - Eficiencia energética, energías renovables; higiene, salud; protección del medio ambiente; seguridad, estanqueidad; accesibilidad.
- Plan Comunidad de Madrid 2009-2012 de Ayudas a la Rehabilitación.
 - Ahorro energético, accesibilidad, embellecimiento exterior, aparcamientos subterráneos.

11.2.2. Resumen de ayudas

Marco de ayudas a la rehabilitación de edificios de viviendas			
(edificios no incluidos en áreas o zonas de rehabilitación)			
Ayuntamiento de Madrid			
Plan	Actuación	Subvención %	Máximo por vivienda
Ayudas a la ITE desfavorable (condiciones de edificación)	Estructuras y cimentación	10%	3.606 €
	Fachadas		
	Cubiertas		
	Fontanería y Saneamiento		
Sostenibilidad y eficiencia energética (eficiencia)	Sostenibilidad	50%	5.000 €
	Sostenibilidad	50%	5.000 €
	Imagen Urbana	60%	6.000 €
Comunidad de Madrid			
Plan	Actuación	Subvención %	máximo
Rehabilitación	Reducción de CO2	25%	12.000 €
	Protección contra el ruido	25%	9.000 €
	Seguridad de utilización		
	Seguridad de incendio		
	Accesibilidad		
	Embellecimiento exterior	25%	6.000 €
	Rehabilitación corralas	25%	10.000 €
Ascensores	Instalación de ascensores	70%	50.000 € (por edificio)
Ministerio de Vivienda			
Plan	Actuación	Subvención %	máximo
Renove	En viviendas		
	Eficiencia energética	25%*	2.500 €
	Seguridad y estanqueidad		
	Accesibilidad		
Renove	En edificios de viviendas		
	Eficiencia energética	10%*	1.100 €
	Seguridad y estanqueidad		
	Accesibilidad		

* La subvención del Plan Renove es variable en función del nivel de renta, de la edad y minusvalía:

- Para obras de rehabilitación de viviendas las subvenciones serán de un 25% del presupuesto subvencionable y 2.500 € por vivienda en general, con las siguientes excepciones:
 - o máximo de 3.400 € por vivienda en población de más de 65 años o con discapacidad (en el caso de obras destinadas a mejorar la accesibilidad);
 - o máximo de 6.500 € por vivienda si se destina a vivienda de alquiler durante 5 años tras la rehabilitación.
- Para obras de rehabilitación en edificios las subvenciones serán de un 10% de la obra con un máximo de 1.100 € por vivienda, en general, con las siguientes excepciones:
 - o un 15% de la obra con un máximo de 1.600 € por vivienda si los ingresos son menores de 6.5 IPREM
 - o un máximo del 15% con 2.700 € por vivienda en población de más de 65 años, o con discapacidad (en el caso de obras destinadas a mejorar la accesibilidad).

12. Evaluación del coste del programa coordinado del PReM

12.1. Propuesta de ayudas por tipos de rehabilitación

Para poder efectuar una evaluación del coste del Plan se ha partido del contraste de dos tipos de análisis y fuentes de información. Por una parte, la información contenida en los diferentes decretos y modelos de ayudas vigentes y por otra parte, el contraste con la experiencia concreta adquirida en las operaciones recientes de rehabilitación en Madrid, desarrolladas por la EMVS.

- Se ha realizado un análisis comparativo de las ayudas a la rehabilitación establecidas en los diferentes decretos y subvenciones vigentes, en el marco legal actual para el municipio de Madrid, a partir de las subvenciones existentes en el Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid y el Estado. De este modo se puede llegar a extrapolar, a partir de la cuantía de las ayudas y subvenciones para cada uno de los tipos de rehabilitaciones establecidas en el PReM (RS, RSE, RSB, RSBE) una estimación de los costes de rehabilitación para cada actuación, pudiendo fijar unos módulos por vivienda de lo máximo que sería posible obtener en el marco legal actual en Madrid. A partir de los límites porcentuales máximos de las obras que se subvencionan en cada caso por vivienda o edificio, se pueden determinar los presupuestos del coste de rehabilitación, obteniendo una horquilla de costes de rehabilitación estimados. Este es el marco de ayudas que se podría obtener como mínimo, si no se generase un nuevo decreto específico para este ámbito o hubiese un acuerdo de financiación específico de las tres administraciones para la rehabilitación del entorno del Manzanares.
- Por otra parte se ha recabado información de la EMVS, en base a su experiencia en los últimos años en las operaciones de rehabilitación, del coste promedio de rehabilitación por vivienda para cada tipo de actuación, diferenciando cuatro componentes (Sostenibilidad, Imagen Urbana, Conservación y Ascensor) que son asimilables a los contenidos de los tipos de rehabilitación planteados en el PReM. Estos valores están elaborados a partir de un estudio reciente de la EMVS⁹ y nos permiten contrastar y confirmar los módulos de costes de rehabilitación propuestos y simultáneamente ordenar para cada tipo, las subvenciones y porcentajes

54

⁹ Se han agregado los costes de rehabilitación por vivienda para los cuatro tipos básicos RS, RSE; RSB y RSBE, a partir de los conceptos valorados por la EMVS de costes de sostenibilidad imagen urbana, conservación e instalación de ascensor.

Coste por vivienda de la actuación				
Tipos y elementos	RS	RSE	RSB CON ASC	RSBE CON ASC
	SOST	SOST+IMAG	SOST+CONS+ASC	SOST+IMAG+CONS+ASC
Sostenibilidad (SOST)	12.052 €/viv	12.052 €/viv	12.052 €/viv	12.052 €/viv
Imagen urbana (IMAG)	0 €/viv	6.000 €/viv	0 €/viv	6.000 €/viv
Conservación (CONS)	0 €/viv	0 €/viv	5.593 €/viv	5.593 €/viv
Ascensor (ASC)	0 €/viv	0 €/viv	7.337 €/viv	7.337 €/viv
Total coste	12.052 €/viv	18.052 €/viv	24.982 €/viv	30.982 €/viv

Fuente: EMVS

máximos que cubrirían, en el momento actual, las administraciones públicas, a partir de su gestión coordinada. Aunque en este estudio de la EMVS se han diferenciado, en los costes de la rehabilitación sostenible básica, los componentes de las obras de conservación de las del ascensor, a efectos de valorar el conjunto de actuaciones RSB y RSBE del Plan se han considerado estos dos componentes (CONS+ASC) como agregados para obtener el módulo de repercusión por vivienda,

A partir del contraste de la información de estas dos fuentes de análisis, se han establecido los módulos de coste de repercusión por vivienda. Y teniendo en cuenta la cuantificación del número de viviendas que se hecho en el PReM en función de los distintos tipos de rehabilitación (RS, RSB, RSE, RSBE, RZC) se ha obtenido el coste estimado de rehabilitación del Plan. A continuación se desglosan los módulos de repercusión y cuantías de las subvenciones existentes por cada tipo de rehabilitación.

12.1.1. RS- Rehabilitación Sostenible energética

RS Rehabilitación Sostenible de la edificación con criterios de eficiencia energética. Incluye:

- Mejora de la eficiencia energética y adaptación a las exigencias del CTE y de la nueva normativa de ahorro energético en fachadas y/o en cubierta.
- Mejora del aislamiento térmico y sustitución por obsolescencia de las instalaciones de consumo energético.

RS- Rehabilitación sostenible				
Línea de subvención	Tipo de rehabilitación	% sub	Cuantía subvención	Cuantía total tipo de rehabilitación
Ayuntamiento				
Decreto municipal para mejorar la sostenibilidad y eficiencia energética	Medidas pasivas: actuaciones en la envolvente térmica. Medidas activas: actuaciones para la renovación, adecuación o implantación de instalaciones.	50%	ayudas de 5.000 € (entre 3.000 y 6.000 €)	máximo de hasta 10.000 € por vivienda
Comunidad de Madrid				
Plan rehabilitación CAM 2009-2012	Mejora de la eficiencia energética	25%	ayudas de 3.000 €	máximo de 12.000 €
Plan rehabilitación CAM 2009-2012	Lucha contra el ruido	25%	Pendiente de aprobación del plan de rehabilitación de la CAM	máximo de 9.000 €
Estado				
Plan estatal Renove de vivienda y rehabilitación 2009-2012	Mejora la eficiencia energética, la higiene, salud, protección del medio ambiente y uso de energías renovables	10% 15% 15%	máximo de 1.100 € por vivienda máximo de 1.600 € por vivienda <6.5 IPREM máximo de 2.700 € por vivienda(>65 años) <6.5 IPREM	máximo de 11.000 €
RS		75%	Máximo suma de ayudas 9.100 €	Máximo coste 12.000 €

- En la rehabilitación sostenible en Madrid, el marco de ayudas permite una subvención promedio de 5.000 € por vivienda correspondientes al Decreto municipal para mejorar la sostenibilidad y la eficiencia energética en materia de medidas activas o pasivas (se regulan las ayudas entre 3.000 y 6.000€). Esta subvención incluye el 50% de la cuantía total de la rehabilitación, y permite deducir por ello, que el presupuesto de la obra para la Rehabilitación Sostenible podría llegar a **10.000 €**.
- La Comunidad de Madrid ha establecido su propio Plan de rehabilitación CAM 2009-2012 con una subvención de 3.000€, que permite estimar que el presupuesto de obra podría llegar a **12.000 €**.
- Del Plan estatal Renove se deduce un coste de **11.000 €** a partir del 10% de la ayuda de 1.100 €.
- A efectos de ayudas sí se han considerado acumulables las tres líneas de subvenciones, por lo que se podría llegar a **9.100 €** por vivienda para la mejora la eficiencia energética, la protección del medio ambiente y el uso de energías renovables.

- **RS-Rehabilitación Sostenible: Se ha considerado por vivienda un modulo de coste de 12.000 € y una estimación de ayudas de hasta 9.100 €. (El 75%)**
- El coste estimado por la EMVS para este tipo de rehabilitación es de 12.052 € por vivienda, que es coincidente con el módulo propuesto.

No se considera, en este momento, un programa para la Rehabilitación Sostenible integral o a medio plazo, dada la falta de referencias y experiencias a nivel estatal, autonómico o municipal. La propuesta del PReM es establecer una línea de desarrollo y coordinación de criterios municipales y de otras administraciones. No obstante, se considera oportuno que existan actuaciones piloto que puedan incorporar medidas parciales.

12.1.2. RSE- Rehabilitación Sostenible y Estética

La Rehabilitación Sostenible y Estética implica el tratamiento de su envolvente, contribuyendo a mejorar la escena urbana como un valor colectivo. Sus objetivos son:

- Resolver la alteración formal de la fachada de las edificaciones, por cierre indiscriminado de terrazas o el adosamiento de elementos ajenos a la misma y la pérdida de calidad de la imagen urbana.
- Actuar en las fachadas para recuperar una nueva imagen urbana y en el espacio privado asociado cuando éste forma parte de la escena urbana.
- Rehabilitación estética, con proyectos unitarios que van más allá de la limpieza comunidad a comunidad derivada de las ITE.

- Se considera que la parte correspondiente a la mejora del espacio privado de las edificaciones está incluido proporcionalmente en estas ayudas.

La RSE complementa y se apoya sobre la RS Rehabilitación Sostenible anterior, por lo que suma a la rehabilitación sostenible los costes en materia de mejora de la imagen urbana.

RSE – Rehabilitación sostenible y Estética				
Línea de subvención	Tipo de rehabilitación	% sub	Cuantía subvención	Cuantía total tipo de rehabilitación
Ayuntamiento				
Decreto municipal para mejorar la sostenibilidad y eficiencia energética e imagen urbana	Mejora de la Imagen Urbana	60%	3.000 € por mejora de la imagen urbana compatible con otras ayudas	máximo 5.000 €
Comunidad de Madrid				
Plan rehabilitación CAM 2009-2012	Mejora y embellecimiento exterior de los edificios	25%	máximo de 1.500 €	máximo de 6.000 €
RS			RS acumuladas 9.100 €	RS acumuladas 12.000 €
RSE ¹⁰		75%	Máximo suma ayudas 13.600 €	Máximo coste 18.000 €

- En el decreto municipal se establece por este concepto una ayuda de 3.000 € que permite establecer su aplicación sobre un presupuesto de obra de **5.000 €** por mejora de la imagen urbana.
- El Plan de rehabilitación de la CAM para la mejora y embellecimiento de exterior de los edificios tiene una subvención de 1.500 €. que permite deducir un presupuesto de obra por este concepto de **6.000 €**
- Se ha considerado por ello para la rehabilitación en concepto de mejora de la imagen urbana **6.000 €** por vivienda, que añadido a los **12.000 €** de rehabilitación sostenible, alcanza los **18.000 €** de coste del presupuesto de rehabilitación. La cuantía de las ayudas al poder ser acumulables sería de 4.500 €.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ RSB-Rehabilitación Sostenible y Estética: Se ha considerado por vivienda un módulo de coste de 18.000 € y una estimación de ayudas de 13.600 €. (El 75%) ▪ El coste estimado por la EMVS para este tipo de rehabilitación es de 18.052 € por vivienda, que es coincidente con el propuesto
--

54_____

¹⁰ Añadiendo a la rehabilitación sostenible RS los costes propias de la rehabilitación estética.

12.1.3. RSB- Rehabilitación Sostenible Básica

Rehabilitación sostenible básica o funcional implica resolver:

- Falta de habitabilidad, seguridad estructural y estanqueidad en fachadas o en cubiertas y carencias en la seguridad contra incendios.
- Incluye la subsanación de deficiencias detectadas en las ITE's y no resueltas todavía.
- Falta de accesibilidad.

La RSB complementa y se apoya sobre la RS Rehabilitación Sostenible anterior, por lo que suma a este tipo de rehabilitación el coste en materia de rehabilitación básica (incluyendo la instalación de un ascensor por edificio para resolver su accesibilidad).

RSB- Rehabilitación Sostenible Básica: obras de seguridad ,estanqueidad y accesibilidad				
A-(obras de seguridad y estanqueidad)				
Línea de subvención	Tipo de rehabilitación	% sub	Cuantía subvención	Cuantía total tipo de rehabilitación
Madrid				
Ayudas a la ITE desfavorable	Estructuras, cimentación, fachadas, cubiertas, fontanería y saneamiento	10%	máximo de 3.606 € por vivienda	8.000 € ¹¹
Comunidad de Madrid				
Plan rehabilitación CAM 2009-2012	Seguridad contra incendios	25%	Pendiente de aprobación del plan de rehabilitación de la CAM	
Estado				
Plan estatal Renove de vivienda y rehabilitación 2009-2012	Seguridad y estanqueidad de edificios	10% 15% 15%	máximo de 1.100 € por vivienda máximo de 1.600 € por vivienda <6.5 IPREM máximo de 2.700 € por vivienda(>65 años) <6.5 IPREM	máximo de 11.000 € por edificio
Plan estatal Renove de vivienda y rehabilitación 2009-2012	Seguridad y estanqueidad en viviendas		Pendiente de interpretación por las comunidades autónomas	

54_____

¹¹ Se ha considerado en este caso que una rehabilitación para una ITE desfavorable puede llegar estar en torno a los 8.000 € por vivienda. Se ha desestimado el considerar el presupuesto máximo a partir del 10% de la ayuda (de llegar hasta 36.000 €) por considerar que se trataría de una intervención muy profunda que no es representativa de las actuaciones previstas en el PReM.

B- (obras de mejora de la accesibilidad e instalación de ascensor)				
Línea de subvención	Tipo de rehabilitación	% sub	Cuantía subvención	Cuantía total tipo de rehabilitación
Comunidad de Madrid				
Ayudas a instalación de ascensores en la CAM	Eliminación de barreras arquitectónicas e instalación de ascensores.	70%	máximo de 50.000 € al edificio completo 5.000 € por vivienda	Máximo de hasta 71.428 al edificio completo. Se valora una repercusión por vivienda de 8.000 €.
Plan rehabilitación CAM 2009-2012	Mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas	25%	Pendiente de aprobación del plan de rehabilitación de la CAM	
Estado				
Plan estatal Renove de vivienda y rehabilitación 2009-2012	Accesibilidad e instalación de ascensores del interior de viviendas	25%	máximo de 2.500 € por vivienda máximo de 3.400 € por vivienda (>65 años) máximo de 6.500 € por vivienda alquiler en 5 años tras la rehabilitación	
Plan estatal Renove de vivienda y rehabilitación 2009-2012	Accesibilidad e instalación de ascensores de elementos comunes de edificios	10% 15% 15%	máximo de 1.100 € por vivienda máximo de 1.600 € por vivienda <6.5 IPREM máximo de 2.700 € por vivienda(>65 años) <6.5 IPREM	
RS			RS acumuladas 9.100 €	RS acumuladas
RSB (A+B)		63%	Máximo de suma de ayudas 17.706 €	12.000 € Máximo coste 28.000 €

- En la resolución de la instalación de ascensor por falta de accesibilidad a todos los edificios de más de cuatro plantas se ha partido de la valoración de las ayudas a rehabilitación básica de la CAM que permite estimar el presupuesto de esta instalación en 8.000 € por vivienda. Este módulo de coste de la instalación de ascensor puede sufrir algunas variaciones en función de la necesidad de reconfigurar la caja de escaleras y el portal.
- La EMVS ha valorado este concepto en 7.337 € por vivienda.
- En este caso no es directamente deducible establecer un presupuesto a este tipo de rehabilitación básica, a partir de los porcentajes de las ayudas establecidas, ya que las

subvenciones propuestas por la CAM y el Plan Estatal Renove están todavía pendientes de interpretación y en caso de las ayudas municipales a las ITE's desfavorables, la cantidad resultante de 36.000 € no sería representativa.

- Para este tipo de instalación de ascensores se ha considerado una ayuda de **5.000 €** por vivienda, estando pendientes de concreción las ayudas del Plan Estatal Renove.
- Se ha considerado un incremento del coste de instalación de ascensor en **8.000 €** por vivienda que añadido a los **20.000 €** de rehabilitación básica solo de conservación representa un módulo de **28.000 €** por vivienda.

- **RSB-Rehabilitación Sostenible Básica completa con ascensor: Se ha considerado un módulo de coste de 28.000 € por vivienda y una estimación de ayudas de 17.706€ (el 63%) pudiendo acumularse a este porcentaje las ayudas pendientes de definición del Plan Renove.**
- El coste estimado por la EMVS para este tipo de rehabilitación es de 24.982 € por vivienda.

12.1.4. RSBE- Rehabilitación Sostenible Básica y Estética

En este caso, a la rehabilitación sostenible y estética se suma la rehabilitación básica incluyendo la instalación de un ascensor por edificio, acumulándose la parte de las cuantías de cada uno de los tipos de rehabilitación analizados anteriormente, estimándose los siguientes tipos de ayudas y módulos de costes de rehabilitación:

RSB Rehabilitación Sostenible Básica y Estética				
Código de rehabilitación	Tipo de rehabilitación	%	Cuantía subvención	Cuantía total tipo de rehabilitación
RS	Sostenible	75%	Máximo ayudas 9.100 €	Máximo 12.000 €
Por RSE	Estética	75%	Máximo ayudas RS+4.500 €	Máximo RS+6.000 €
Por RSB	Básica de conservación	66%	Máximo ayudas RSE+3.606 €	Máximo RSE+8.000 €
	+ Ascensor	66%	Máximo ayudas RSB+5.000 €	Máximo RSB+8.000 €
RSBE con ascensor¹²	Sostenible, Básica, Estética con ascensor	66%	Máximo suma ayudas 22.206 €	Máximo coste 34.000 €

- **RSBE-Rehabilitación Sostenible Básica y Estética: Se ha considerado por vivienda un módulo de coste de 34.000 € y una estimación de ayudas de 22.206€.**
- El coste estimado por la EMVS para este tipo de rehabilitación es de 30.982 € por vivienda.

54_____

¹² Añadiendo la repercusión por ascensor a las cuantías propias de la rehabilitación sostenible, estética y básica de conservación.

12.1.5. Revitalización Comercial RZC

La Rehabilitación del zócalo comercial RZC implica el tratamiento de los locales comerciales en sus fachadas y o equipamiento interior:

- La rehabilitación de condiciones adicionales de fachada, envolvente, básica o ambiental se considera que forma parte de la actuación en el edificio completo de cada tipo de rehabilitación.
- Únicamente el local recibe una asignación a la rehabilitación comercial que debería valer para correr con los gastos de la parte proporcional de su cuota en la comunidad de propietarios del edificio en el que está ubicado.

En el caso de la Revitalización del zócalo comercial RZC se considera razonable una subvención de 6.000 a 9.000 € para un módulo de coste de actuación entre 10.000 y 20.000€ para local.

12.2. Estimación del coste y marco de subvenciones del Plan

12.2.1. Marco de estimación de módulos de costes de rehabilitación y ayudas en el PReM

La tabla resume los tipos de rehabilitación, módulos de coste estimado y de ayudas de rehabilitación para cada uno de los tipos considerados en el PReM:

Marco de ayudas por tipologías en el PReM				
Código	Tipo de rehabilitación	Estimación coste rehabilitación	%	Ayudas o subvenciones
RS	Rehabilitación Sostenible	12.000 €	75%	9.100 €
RSE	Rehabilitación Sostenible Estética	18.000 €	75%	13.600 €
RSB	Rehabilitación Sostenible Básica	28.000 €	62%	17.706 €
RSBE	Rehabilitación Sostenible Básica y Estética	34.000 €	66%	22.706 €
RZC	Revitalización Comercial	10.000 € a 20.000 €	45-60%	6.000 € a 9.000 €

12.2.2. Estimación del coste de ejecución de rehabilitación del PReM

A partir de los módulos de coste y teniendo en cuenta el tipo de intervenciones, número de viviendas y de locales objeto de las distintas actuaciones, se ha efectuado la siguiente valoración del programa de rehabilitaciones del PReM.

Estimación del coste de la ejecución de la rehabilitación del PReM								
Tipos de rehabilitación		Fincas y viviendas asignadas				Costes		
Código	Tipo	Nº fincas uso residencial o loc. comercial		Unidades viviendas y locales		Coste medio de la actuación por viv. o local comercial	Coste total de las intervenciones	% total
RS	Rehabilitación Sostenible	477	40%	7.420	34%	12.000 €	89.040.000 €	21%
RSE	Rehabilitación Sostenible Estética	241	20%	8.804	40%	18.000 €	158.472.000 €	36%
RSB	Rehabilitación Sostenible Básica	425	36%	4.958	23%	28.000 €	138.824.000 €	32%
RSBE	Rehabilitación sostenible Básica y Estética	52	4%	793	4%	34.000 €	26.962.000 €	6%
SUBTOTAL 1		1.195	100%	21.975	100%	18.807 €	413.298.000 €	95%
RZC	Revitalización Comercial	-		2.101		10.000 €	21.010.000 €	5%
TOTAL		-		24.076		-	434.308.000 €	100%

Los costes totales estimados para la ejecución de las operaciones de rehabilitación del PReM son:

- El coste total del programa de rehabilitación es de **434.308.000 €**
- **413.298.000 €** en función de 1.195 fincas con 21.975 viviendas en sus distintos tipos de rehabilitación residencial, siendo el coste medio total de la rehabilitación por vivienda en el conjunto de la actuación de 18.807 €. Se considera que la parte correspondiente

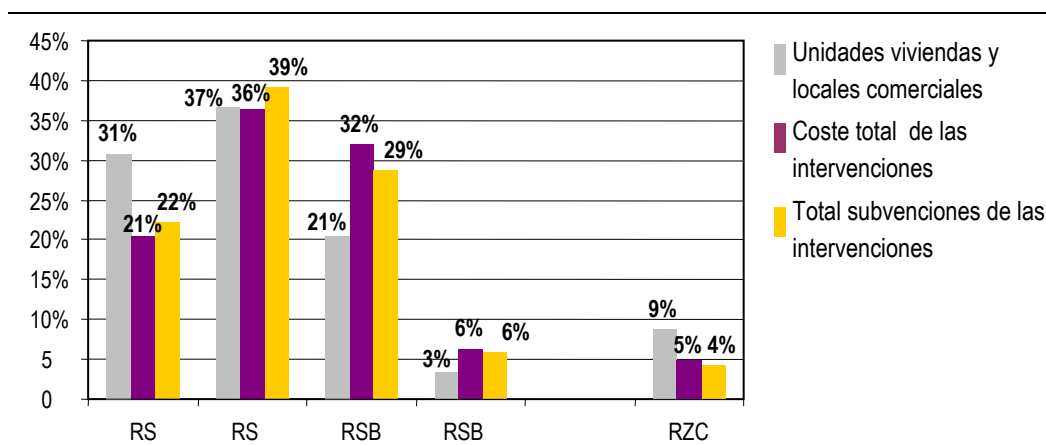
a la mejora del espacio privado de las edificaciones está incluido proporcionalmente en estas ayudas.

- **21.010.000 €** en función de 2.101 locales comerciales.
- En las rehabilitaciones RSB y RSBE se han considerado los módulos máximos de este tipo de rehabilitación considerando la rehabilitación básica con ascensor: 28.000 y 34.000 €.
- En el caso de la revitalización comercial se ha aplicado el módulo de 10.000 €.

12.2.3. Estimación del programa de ayudas y subvenciones públicas a la rehabilitación del PReM

El programa de ayudas y subvenciones está elaborado en base a haber considerado que se alcanza una coordinación óptima de los tres niveles de la Administración Pública (municipal, autonómica y estatal) implicándose en viabilizar un Plan de estas características. Bajo esta hipótesis se ha estimado el siguiente cuadro resumen:

Estimación del coste del Programa de ayudas y subvenciones públicas del PReM								
Tipos de rehabilitación		Finca y viviendas asignadas				Ayudas y subvenciones		
Código	Tipo	Nº fincas uso residencial o loc. comercial		Unidades viviendas y locales		Ayuda media de la actuación por viv. o local comercial	Total subvenciones de las intervenciones	% total
RS	Rehabilitación Sostenible	477	40%	7.420	34%	9.100 €	67.522.000 €	22%
RSE	Rehabilitación Sostenible Estética	241	20%	8.804	40%	13.600 €	119.734.400 €	39%
RSB	Rehabilitación Sostenible Básica	425	36%	4.958	23%	17.706 €	87.786.348 €	29%
RSBE	Rehabilitación sostenible Básica y Estética	52	4%	793	4%	22.206 €	17.609.358 €	6%
SUBTOTAL 1		1.195	100%	21.975	100%	13.317 €	292.652.106 €	
RZC	Revitalización Comercial	-		2.101		6.000 €	12.606.000 €	4%
TOTAL		-		24.076			305.258.106 €	100%



Analizando estas cifras con relación a los costes de las obras de rehabilitación se comprueba que, siendo el coste medio de la rehabilitación por vivienda en el conjunto de la actuación de 18.807 € la subvención media por vivienda en el conjunto de la actuación es de 13.317 €, lo que supone un promedio del 70%.

Es necesario tener presente que este porcentaje es superior al que se está alcanzando en operaciones recientes de rehabilitación (el 50% en San Cristóbal de los Ángeles). Dado el impulso que se está promoviendo desde las tres administraciones públicas a las políticas de rehabilitación, es un objetivo ambicioso desde el PReM, coordinar al máximo las ayudas públicas, para que éstas se sitúen en torno al 70% de la inversión.

A. Programa de ayudas desglosado en relación a otros programas de rehabilitación

Comparando la actuación rehabilitadora propuesta en el PReM con la actuación de la EMVS en las distintas Áreas de Rehabilitación, que el Ayuntamiento está ejecutando y financiando conjuntamente con el Ministerio y la Comunidad de Madrid (casco histórico y periferia) se observa la magnitud y escala de esta actuación respecto a lo ya realizado:

- En número de viviendas entre las distintas áreas del centro histórico y la periferia (72.395 unidades), la actuación del PReM con 21.795 viviendas vendría a suponer un 30 % del total.
- En términos de inversión, según lo datos recogidos en la memoria de gestión de 2008 de la EMVS el módulo de inversión promedio de rehabilitación por vivienda en el casco histórico es de 25.621,58 €/ (en la operación San Cristóbal la inversión media por vivienda es de 19.570 €/viv).
- El promedio de ayudas públicas de las 3 administraciones por vivienda es 10.568 €
- En el PReM el módulo promedio estimado de coste de rehabilitación es 18.807 €/vivienda menor que la media de actuaciones en el casco histórico pero muy similar al de San Cristóbal, mientras que el promedio de ayudas públicas estimado es de 13.317 €/vivienda, superior al de destinado en las rehabilitaciones en marcha.

Contrastando recientemente estos módulos con la EMVS y analizando las últimas disposiciones de ayudas del Ministerio y de la CAM y en base a la experiencia adquirida en las últimas actuaciones en Madrid, la EMVS considera que los costes de los distintos tipos de rehabilitación, en función de poder acometer mayor o menor nivel de obras, oscilaría entre 9.613 y 21.671 € por vivienda.

Subvenciones comparadas con otros programas de rehabilitación en Madrid					
Ámbito o Plan	Nº de viviendas	%	Módulo inversión	Inversión total	Ayudas
Casco histórico	45.245	48%	25.621 €	1.159.22.145 €	10.568 €
Periferia	27.151	29%	19.570 €*	531.345.070 €	
PReM	21.795	23%	18.807 €	409.898.565 €	13.317 €
Total	94.191	100%	----	2.100.465.780 €	

*San Cristóbal

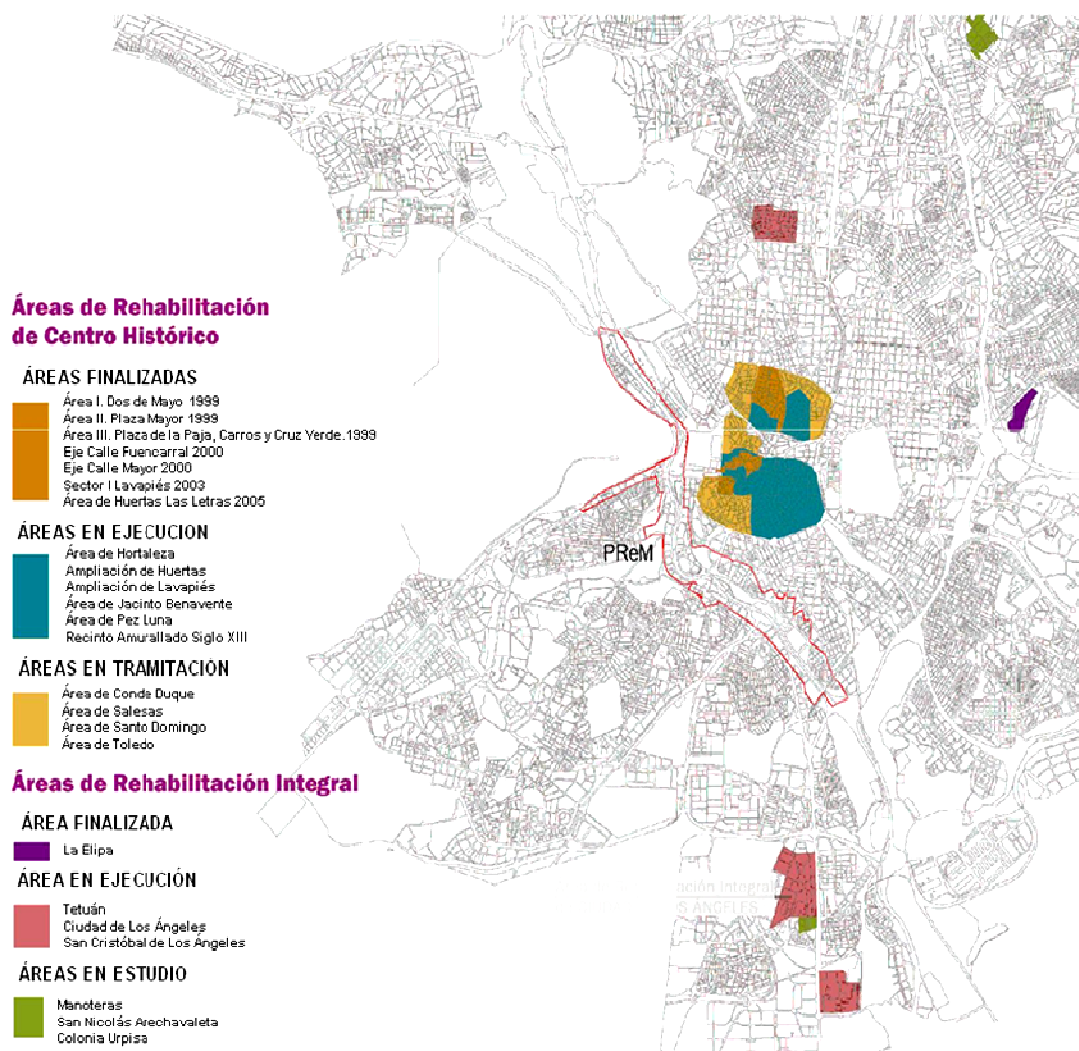
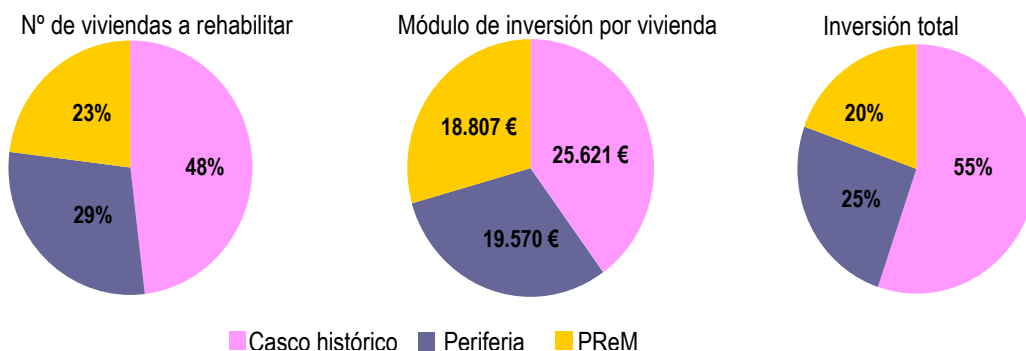


Fig. 1. Áreas de Rehabilitación existentes y delimitación del PReM

Comparativamente los ratios de subvenciones analizados en la rehabilitación de otras ciudades españolas¹³ son igualmente similares, alcanzando un promedio entre el 70% y el 54%

6 En el ARCH de Burgos las tres administraciones aportan el 80% y los particulares 20% con una ayuda máxima de 16.000 € por vivienda. En el ARI de Burgos de las tres administraciones aportan el 82% y los particulares 18% con una ayuda máxima

80, siempre a cargo de varias administraciones públicas, por lo que se considera que estos porcentajes responden a lo que se requiere para hacer viable hoy en día, un programa de rehabilitación urbana completo dentro de la ciudad.

Como se aprecia en el siguiente cuadro de ayudas facilitado por la EMVS, mediante una óptima coordinación de las subvenciones públicas, es posible alcanzar un porcentaje en torno al 70%, que permitiría desarrollar el objetivo estratégico del PReM, de incorporar el ámbito del Manzanares en los próximos años a la política de rehabilitación de Madrid, dando un importante impulso a las actuaciones de sostenibilidad urbana del Ayuntamiento.

de 16.600 € por vivienda. En la rehabilitación de los locales los comerciantes aportan el 10% y las administraciones el 90% restante. En el ARI de León Oeste las tres administraciones aportan el 72% y los particulares 28%

**Coste desglosado por tipologías comparado con otros programas de rehabilitación.
Selección de ayudas actuales**

					RS	RSE	RSB	RSBE
					SOST	SOST+ IMAG	SOST+ CONS+ ASC	SOST+ IMAG+ CONS+ ASC
	AYTO. DE MADRID		%	Máximo				
A	ayudas a la ITE desfavorable	Estructuras y cimentación Fachadas Cubiertas Fontanería y Saneamiento	10%	3.606 €			559,3 €	559,3 €
B	sostenibilidad y eficiencia energética	Sostenibilidad	50%	5.000 €	5.000 €		5.000 €	
		Sostenibilidad	50%	5.000 €		5.000 €		5.000 €
		Imagen Urbana	60%	6.000 €		3.600 €		3.600 €
TOTAL AYUNTAMIENTO DE MADRID					5.000 €	8.600 €	5.559 €	9.159 €
	COMUNIDAD DE MADRID		%	Máximo				
C		reducción de co2	25%	12.000 €	3.013 €	3.013 €	3.013 €	3.013 €
D		protección contra el ruido	25%	9.000 €				
		seguridad de utilización						
		seguridad de incendio						
		accesibilidad						
E		embellecimiento exterior	25%	6.000 €		1.500 €		1.500 €
F		rehabilitación corralas	25%	10.000 €				
G		instalación de ascensores	70%	50.000 €			5.000 €	5.000 €
TOTAL COMUNIDAD DE MADRID					3.013 €	4.513 €	8.013€	9.513 €
	MINISTERIO DE VIVIENDA		%	máximo				
H	Edificios de viviendas	eficiencia energética	10%	1.100 €	1.600 €	1.600 €	1.600 €	1.600 €
		seguridad y estanqueidad						
		accesibilidad						
I	Viviendas	eficiencia energética	25%	2.500 €				
		seguridad y estanqueidad					1.398 €	1.398 €
		accesibilidad						
TOTAL MINISTERIO DE VIVIENDA					1.600 €	1.600 €	2.998 €	2.998 €
TOTAL AYUDAS ACUMULADAS					9.613 €	14.713€	16.571€	21.671€
TOTAL APORTACION BENEFICIARIO					2.439 €	3.339 €	8.411€	9.311€
PORCENTAJE DE AYUDAS SOBRE COSTE FINAL					80%	82%	66%	70%

Fuente: Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid EMVS

NOTAS al cuadro:

- Las ayudas a la Conservación concedidas por el Ayto. están condicionadas a tener una ITE desfavorable. Pueden llegar hasta el 20% y 7.606 €, pero se ha fijado el porcentaje tipo más habitual.
- Las obras de Conservación se han estimado por encima de la media de coste de obras de ITE, pero cualquier intervención de rehabilitación más profunda superaría estos valores.
- Las ayudas de Sostenibilidad del Ayto. pueden alcanzar entre el 30 y el 60% del presupuesto. Se ha establecido una media del 50% de subvención/vivienda, con un máximo de 5.000 €/viv.
- Las ayudas de Sostenibilidad + Imagen Urbana del Ayuntamiento tienen una subvención máxima entre los dos conceptos de 9.000 €/viv.
- Las ayudas de la Comunidad en el apartado D podrían incrementar las ayudas a las obras de conservación y de accesibilidad. Pendiente aprobación del Plan Rehabilitación de la C.M.
- Las ayudas de la Comunidad en el apartado G se han establecido suponiendo subvención máxima para un edificio tipo de 10 viviendas (50.000 € / 10 viv. = 5.000 € / viv.)
- Las ayudas del Ministerio destinadas a Viviendas (no a Edificios de Viviendas) podrían incrementar las ayudas a las obras de sostenibilidad y accesibilidad. Pendiente interpretación por las CCAA
- Las obras de Imagen Urbana pueden sufrir importantes variaciones en función de la necesidad de crear tendereros, reconfigurar huecos, trasladar equipos, etc.
- El coste de instalación de ascensor puede sufrir importantes variaciones en función de la necesidad de reconfigurar la caja de escalera y portal.

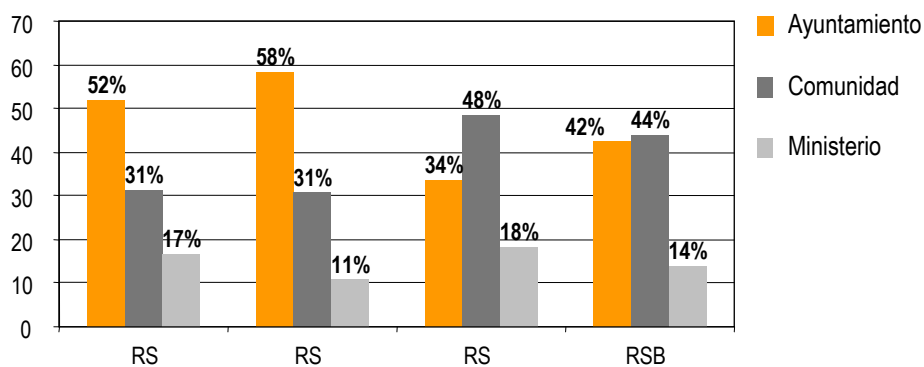
12.2.4. Reparto de subvenciones de rehabilitación residencial por tipos y administraciones

Según la comparación de ayudas por tipo de rehabilitación, por vivienda y agregada para el número total de éstas, indica un perfil del programa predominantemente municipal en la rehabilitación sostenible (52%) y sostenible estética (58%), con una aportación mayor de la Comunidad de Madrid en el caso de la rehabilitación sostenible básica (48%), debido al programa de ayudas para la instalación de ascensores y la mejora de la accesibilidad. La aportación media al programa de rehabilitación por el Ayuntamiento de Madrid es del 49%.

Reparto medio por vivienda y administraciones del Programa de ayudas y subvenciones públicas del PReM								
Tipos de rehabilitación		Suma Media estimada	Reparto de ayudas por administraciones					
			Ayuntamiento		Comunidad		Ministerio de Vivienda	
RS	Rehabilitación Sostenible	9.613 €	5.000 €	52%	3.013 €	31%	1.600 €	17%
RSE	Rehabilitación Sostenible Estética	14.713 €	8.600 €	58%	4.513 €	31%	1.600 €	11%
RSB	Rehabilitación Sostenible Básica	16.570 €	5.559 €	34%	8.013 €	48%	2.998 €	18%
RSBE	Rehabilitación Sostenible Básica y Estética	21.670 €	9.159 €	42%	9.513 €	44%	2.998 €	14%

Suma por administraciones del Programa de ayudas y subvenciones públicas del PReM

Tipos de rehabilitación		Suma Media estimada	Ayudas por administraciones					
			Ayuntamiento		Comunidad		Ministerio de Vivienda	
RS	Rehabilitación Sostenible	67.522.000 €	35.120.150 €	52%	21.163.402 €	31%	11.238.448 €	17%
RSE	Rehabilitación Sostenible Estética	119.734.400 €	69.986.804 €	58%	36.726.796 €	31%	13.020.801 €	11%
RSB	Rehabilitación Sostenible Básica	87.786.348 €	29.449.297 €	34%	42.449.581 €	48%	15.882.172 €	18%
RSBE	Rehabilitación Sostenible Básica y Estética	17.609.358 €	7.442.394 €	42%	7.730.046 €	44%	2.436.106 €	14%
Total			141.998.644 €	49%	108.069.825 €	37%	42.577.527 €	15%



12.3. Etapas, otros costes y suelos con posible aprovechamiento

12.3.1. Etapas

Para un programa de esta extensión y características se ha estimado razonable su implantación en un periodo amplio de tres o cuatro cuatrienios, similar a los programas de rehabilitación del centro urbano de Madrid, que comenzaron a operar a partir del acuerdo tripartito de mayo de 1994 entre las Administraciones estatal, autonómica y municipal y que continúa actualmente 15 años después, con las nuevas ampliaciones con las Áreas de Rehabilitación Integrada vigentes.

Si contemplamos un periodo de 12/16 años a partir de las próximas legislaturas y tomamos como referencia el montante total de ayudas estimadas (en el apartado 12.1.6/B) de 305.258.106 €, supondría dedicar una inversión pública entre 25.438.176 € (en caso de 12 años) y de 19.078.632 € (en el caso de 16 años) a repartir entre las tres administraciones, a partir de la firma de un acuerdo de financiación similar al de otras áreas de la ciudad o al amparo de los diferentes planes de rehabilitación y sus correspondientes líneas de subvención vigentes en la actualidad ya existentes entre las tres administraciones.

De acuerdo con este planteamiento a la administración municipal le correspondería destinar en principio un tercio, a una nueva línea de apoyo y ampliación a la rehabilitación para este Plan, reservando entre 8,5 a 6,3 millones de euros anuales para esta finalidad, según se contemple una extensión del mismo para 12 o 16 años.

Ya durante el pasado año 2008, el Ayuntamiento habilitó una inversión plurianual de 9 millones de euros, destinada a otorgar nuevas subvenciones a los ciudadanos, que lleven acabo actuaciones de mejora de la calidad arquitectónica y de sostenibilidad en los edificios, mediante la introducción de criterios de eficiencia energética, lo que supone un primer precedente aprobado a tener presente en esta misma dirección de actuación pública.

12.3.2. Costes de gestión del PReM

Para la ejecución del PReM es necesario evaluar también los costes de gestión del mismo, incluyendo la difusión del Plan, la participación pública, la elaboración de proyectos piloto, etc. El marco estratégico, incluyendo la posible creación de una oficina de gestión del Plan, se trata en el título siguiente; dada la necesidad de articular previamente un planteamiento claro de la política municipal, y la relación transversal con otros organismos y actuaciones municipales, no se evalúa por el momento el coste de este apartado de la operación.

12.3.3. Suelo con posible aprovechamiento urbanístico

En los conjuntos de renovación urbana, el suelo objeto de posible modificación de parámetros urbanísticos puede generar cesiones de aprovechamientos urbanísticos para el Ayuntamiento de Madrid; será necesario analizar caso a caso los posibles beneficios de las operaciones y cómo pueden incorporarse a la operación.

El objetivo de los **conjuntos de renovación urbana** pasa por la reconsideración de los escasos suelos edificables que todavía quedan en el entorno del Manzanares y de las edificaciones e instalaciones específicas a reconvertir que tienen un potencial interés para la regeneración del conjunto del eje urbano.

A ello se han de unir programas de uso en relación con el eje del Manzanares que permitan la introducción de **nuevas actividades terciarias y dotacionales con efectos positivos en los barrios colindantes** y de difusión de la actuación de renovación en una parte más amplia del Sur de Madrid.

CRU		Superficie	Edific. Existente	m2c/m2s
CRU.1	Mercado finca 10141 y Matadero finca 07176	172.935m2s	150.019 m2c	0,86
CRU.2	Subestación de la Princesa finca registral 1108702	50.000 m2s	-----	
CRU.3	Antonio López Usera fincas 0516802 y 0516801	26.991 m2s	-----	
CRU.4	CEDEX Puente Praga finca 0318202	17.992 m2s	12.210 m2c	0,68
CRU.5	Puente de Toledo y Arganzuela Manzana 95238	14.603m2s	13.103 m2c	0.89
CRU. 6	Calderón y Mahou APR 02.21 San Illán	92.297 m2s	-----(*)-----	
CRU. 7	Ermita del Santo manzana 85332	50.549 m2s	62.048 m2c	1,22
CRU.8	Iberdrola manzanas 83331 y 89345	24.567 m2s	-----	
CRU.9	Entorno puente de Segovia (manzana registral 88399)	19.261 m2s	15.421 m2c	0,80
Total		469.195 m2s		

(*)Existe una edificabilidad: Calderón (64.710 m2c) y Mahou (114.796m2c) que desaparece de acuerdo al APR 02.21 aprobado provisionalmente el 29-10-2009.

De estos conjuntos, solamente existen suelos vacantes netos edificables en los **CRU 2, 3, 6 y 8** con un total de superficie de **193.855 m2s** de suelo susceptible de albergar usos terciarios residenciales, dotacionales. Considerando una edificabilidad promedio de 1,9 m2c/m2s que es la utilizada en la operación Calderón-Mahou, tendríamos una edificabilidad potencial de **388.324 m2c**. a tener en cuenta en las expectativas de viabilidad de estos conjuntos urbanos.

En el desarrollo futuro de estos suelos, la gestión municipal debe estar encaminada a orientar la implantación de aquellos usos lucrativos que repercutan más positivamente en la regeneración de este eje urbano, donde se aúnen intereses económicos, culturales y de identificación social de los residentes con su ciudad.

En los conjuntos en los que se propone introducir una renovación de los edificios existentes **CRU 1, 4,5 7 y 9**, la edificabilidad actual de estas fincas es menor de 1,4 m2c/m2s, que es la edificabilidad asignada en la norma zonal 3.1 mayoritaria en el ámbito del Manzanares para la potencial modificación o sustitución de las edificaciones existentes, por lo que hay un margen, para en cada caso concreto, poder establecer operaciones urbanas económicamente viables.

Se propone la realización de un estudio específico que permita tener un programa de usos con contenido económico y social para su implantación en el ámbito del Manzanares. Este estudio posibilitaría al Ayuntamiento tener una estrategia para la negociación con los propietarios de estos suelos vacantes y posibles operadores inmobiliarios interesados en la

revitalización de este ámbito. Las actividades terciarias lucrativas (principalmente usos de oficinas, comerciales, hoteleros) deberán complementarse con otros usos que refuercen las actividades de convivencialidad y que atiendan demandas sociales de los distritos colindantes, que vayan más allá de las ya detectadas en el Plan Especial Madrid-Río.

13. Gestión del Plan

13.1. Consideraciones generales

Existe una política coincidente desde las distintas instancias públicas en incentivar la rehabilitación residencial como un objetivo estratégico tanto desde el ámbito económico y social como desde la esfera medioambiental, por lo que se da una concurrencia de iniciativas que requiere un modelo de gestión específico de coordinación interadministrativa para optimizar y compatibilizar las distintas ayudas públicas y por otra parte, de informar y gestionar adecuadamente a los propietarios y residentes de las mejoras que aporta este Plan.

Por las encuestas realizadas en el ámbito del Manzanares, la rehabilitación, entendida como una mejora de las condiciones de las viviendas y locales, no está percibida como una exigencia social, máxime cuando requiere siempre algún tipo de aportación económica y por tanto no está planteada como una necesidad vecinal generalizada. La falta de accesibilidad por carecer de ascensor es una excepción, ya que si constituye un problema acuciante para la población más envejecida y hay mayor predisposición de los residentes a actuar.

Dadas las características de la población residente que ha sufrido en los últimos años un proceso intensivo de obras, hay que partir de la base, de que va a ser reacia a tomar la iniciativa de embarcarse voluntariamente en proyectos de rehabilitación de sus edificios, que vayan más allá de la revisión obligada de conservación de las ITEs. Si en la actualidad los residentes mantienen, una actitud expectante y esperanzadora respecto a los trabajos de urbanización y ajardinamiento del espacio público, no es previsible sin embargo que adopten una disposición proactiva para involucrarse en procesos de rehabilitación a corto plazo en sus edificios. Sin embargo, de esta manera se materializará una apuesta medioambiental en la línea de los compromisos internacionales en materia de sostenibilidad en la edificación, energía, emisiones, etc.

El tipo de intervención sobre el conjunto edificado planteado en el PReM supone, una línea de actuación a distintos plazos sobre el que hacer (con un horizonte entorno al 2020-2025), un plan director en el que ir enmarcando futuros programas concretos para ir progresivamente mejorando la situación actual. Por tanto, se requiere un tiempo y un esfuerzo adicional del Ayuntamiento, para concretar las instrumentos de cómo gestionarlo (evaluación interna de concertar vías de financiación y de la capacidad de respuesta pública y privada) y en que plazos (estableciendo programas a corto, medio y largo plazo) para que se comiencen a percibir las ventajas que la rehabilitación aporta en la mejora de la calidad residencial, la economía en los consumos energéticos y con ello la revalorización del patrimonio edificado.

Se propone desde el PReM poner en marcha un grupo municipal de trabajo interno que contribuya a profundizar en la identidad del proyecto, en los objetivos e instrumentos más adecuados para la gestión y ejecución de este Plan y su coordinación con otros proyectos estratégicos para la ciudad.

13.2. Alternativas de desarrollo urbanístico y económico del Plan

En base a las directrices del PReM, la localización de actuaciones y el marco de costes y subvenciones, es necesario un acuerdo sobre distintos criterios de la intervención pública, los instrumentos y las fases de actuación, entre los que pueden estar los siguientes:

- a. El desarrollo pormenorizado de proyectos y planes directamente a partir de los señalados en el PReM
- b. La promulgación de un nuevo decreto de ayudas a la rehabilitación
- c. Creación de nuevos instrumentos de rehabilitación
- d. La inclusión de otros instrumentos relacionados específicamente con la sostenibilidad
- e. El análisis y selección del modelo de financiación de la rehabilitación y renovación
- f. Una hoja de ruta sobre la coordinación interadministrativa

13.2.1. Desarrollo pormenorizado de proyectos y planes a partir del PReM

El PReM se establece como un plan director que recomienda criterios de desarrollo, tipos de rehabilitación, de ayudas y de áreas de intervención. A partir de ahí, su desarrollo se podrá realizar mediante:

- posibilidad de desarrollo mediante distintos planes especiales.
- ejecución del Plan por zonas y / o manzanas de manera coordinada pero flexible.
- proyectos específicos para áreas singulares sin modificaciones urbanísticas.
- proyectos piloto en áreas para las distintas zonas de rehabilitación.
- modificaciones del planeamiento para áreas singulares con modificaciones de los parámetros urbanísticos, cambios de usos, etc.
- nuevas figuras de planeamiento en áreas vacantes a desarrollar dentro de los Conjuntos de Renovación Urbana-CRU.

13.2.2. Promulgación de un nuevo decreto de ayudas a la rehabilitación

Es necesario generar un instrumento jurídico-económico que de cobertura al PReM mediante un decreto específico de rehabilitación:

- Que contemple los distintos tipos de rehabilitación contenidos en el PReM, como ampliación o readaptación del decreto municipal existente.
- Que coordine su relación con el nuevo Plan de Vivienda estatal 2008-2011 (Plan Renove) y con el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 2009-2012 en un marco de mínimos.
- Sería deseable además el establecimiento de un acuerdo o firma de pacto por la rehabilitación entre las tres administraciones que permita unificar las ayudas bajo el

mismo gestor, simplificar trámites ante los usuarios y generar un marco estable en el tiempo de subvenciones plurianuales a la rehabilitación en el tiempo.

Se propone como instrumento necesario para el desarrollo del PReM la redacción de un nuevo decreto de ayudas a la rehabilitación, que podría ser específico para el perímetro del Plan, pero que podría ser válido en el futuro, como mecanismo normativo para la ayudas a la rehabilitación, para ser aplicable a otras partes o nuevas delimitaciones de la ciudad. Dicho decreto debería:

- Delimitar el ámbito del PReM en el que se pueden realizar las actuaciones y obtener las subvenciones.
- Partir de la definición de las actuaciones de rehabilitación recogidas en el PReM (RS, RSE, RSB, RSBE) estableciendo los contenidos recogidos para cada tipo.
- Determinar las actuaciones subvencionables en cada caso, así como las condiciones, requisitos de las subvenciones, solicitudes, contenidos y plazos, etc que son necesarios en el conjunto de las actuaciones subvencionables y de las condiciones particulares para cada tipo específico.
- Recoger las cuantías de subvenciones en cada uno de los tipos de rehabilitación y los porcentajes subvencionables.
- Se entiende que se debería o bien establecer mecanismos de coordinación y gestión simplificada de las subvenciones existentes de las tres administraciones o bien firmar un acuerdo con las otras administraciones que permita establecer una subvención única agrupada en un único ente gestor que aúne los esfuerzos de las tres administraciones ante el solicitante.
- Establecer los criterios de valoración, los mecanismos de cobro, sanciones, devoluciones etc en el caso de incumplimientos del decreto por alguna de las partes.
- Deberían adjuntarse los formularios tipo de subvenciones y de impresos para la tramitación de las subvenciones ante la oficina de gestión.
- Posibilidad de incluir en el nuevo decreto, o en un decreto aparte, las ayudas a la rehabilitación comercial del Ayuntamiento y/o la Comunidad de Madrid.

13.2.3. Instrumentos de rehabilitación

El instrumento de rehabilitación ha de ser flexible:

- Delimitando el ámbito del Eco-eje del Manzanares (coincidente o no con el PReM) y su futura ampliación.
- Estableciendo los tipos de ayudas a cada tipo de rehabilitación (RS, RSB, RSE...)
- Estableciendo un monto económico total o generando ayudas anuales renovables cada año y estableciendo un programa a medio y largo plazo.

13.2.4. *Modificación del planeamiento urbanístico en el PReM.*

Desde el punto de vista del planeamiento urbanístico el PReM implica la necesidad de realizar dos grandes grupos de actuaciones:

- La tramitación de una serie de áreas de planeamiento ya existentes que se propone incluir como nuevas modificaciones de planeamiento generalmente en suelos urbanos de no consolidados y/o en normas zonales. Estas requieren modificaciones en sus determinaciones urbanísticas, en algunos casos complementarios y en otros más sustanciales:
 - MP1 Puente de la Princesa.
 - MP4 Antonio López 109-111 con frente a Matadero.
 - MP8 Mahou-Calderón.
 - MP13 La parte central y sur del ámbito Iberdrola.

- La introducción de nuevas modificaciones generalmente en áreas de suelo urbano consolidado que, por renovación completa de la edificación, requieren la modificación del planeamiento que permita introducir nuevas condiciones urbanísticas diferentes a las existentes. En este grupo se incluirían:
 - MP2 La gasolinera, taller y aparcamiento de Pico del Pañuelo en la Glorieta de Legazpi en Paseo de la Chopera 71.
 - MP3 La esquina sur de la Glorieta de Cádiz con Antonio López 139.
 - MP5 El centro de estudios de puertos y costas "CEDEX 2" junto al puente de Praga.
 - MP6 Galería comercial de la C/Esteban de Arteaga nº 6
 - MP7 La manzana de Antonio López nº 7 a 33 junto a la Pasarela de Perrault.
 - MP9 Dos manzanas junto al Paseo de San Illán junto a la calle San Dámaso.
 - MP10 Las naves de la calle San Conrado nº3.
 - MP11 Instalaciones de la Administración del paseo de la Ermita del Santo nº46 con la calle Sepúlveda.
 - MP12 El Centro Comercial La Ermita.
 - MP14 Edificio de Paseo de la ermita del Santo nº14.
 - MP5 El centro de estudios hidrográficos "CEDEX 1" junto al puente de Segovia.
 - MP16 Sala la Riviera en Paseo de la Virgen del Puerto nº1
 - MP17 Los viveros en Paseo de la Virgen del Puerto nº1

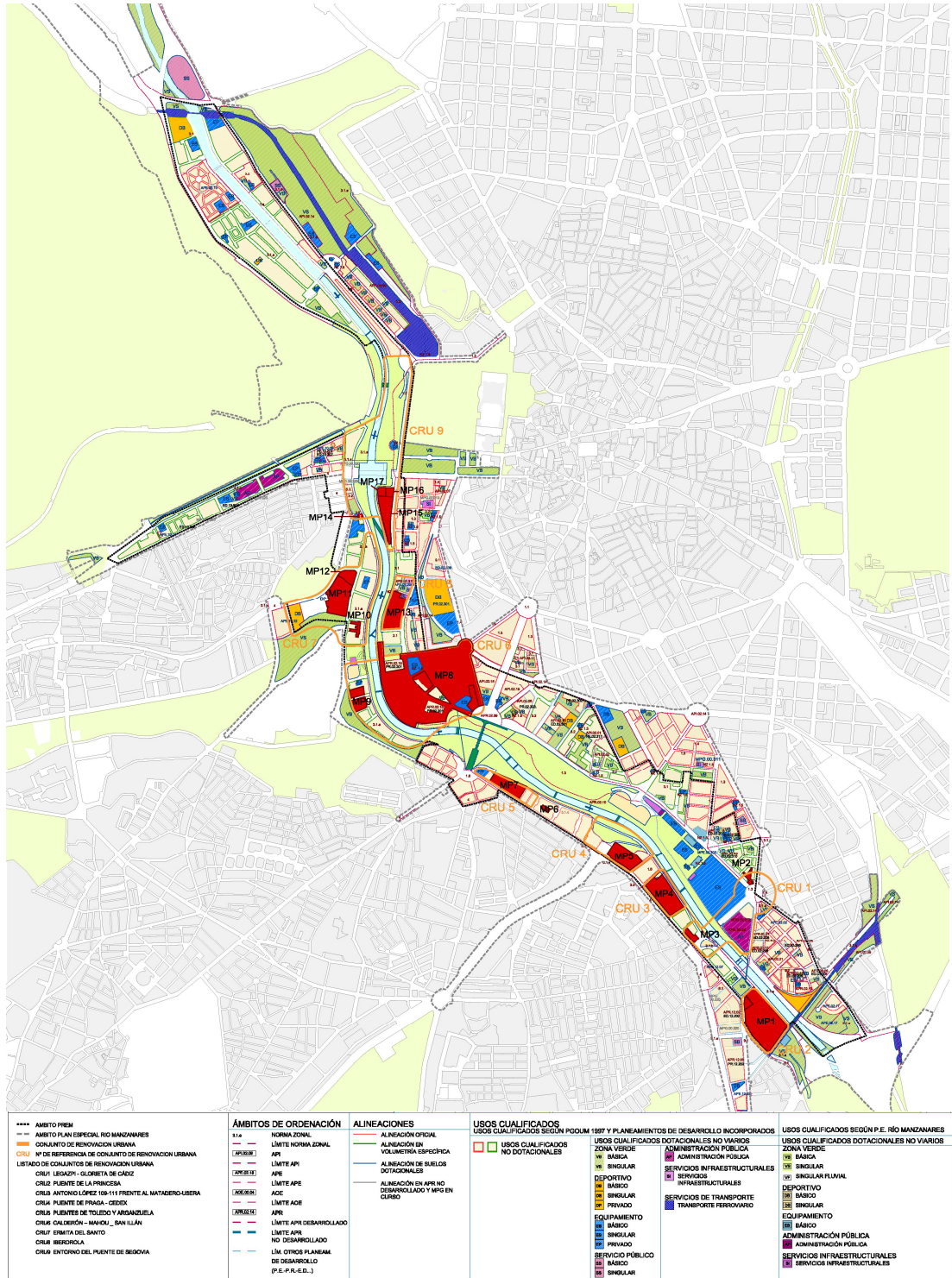


Fig. 2. Propuesta de modificación de planeamiento

13.2.5. Mecanismos de gestión del PReM.

Desde el punto de vista de la gestión del PReM se pueden distinguir tres grandes grupos (ver plano de propuesta de gestión):

- Las nuevas áreas que se tramitan aplicando los mecanismos de rehabilitación mediante programas de ayudas.
- Aquellas otras que exigen para su renovación la posible modificación del planeamiento urbanístico al implicar una modificación considerable de la edificación, usos, aprovechamiento, etc. Este grupo ya se ha analizado en el apartado anterior.
- En algunos de los casos del segundo grupo puede ser necesario además la concertación con otras administraciones al ser estas áreas de titularidad pública.

En el primer grupo de nuevas áreas de rehabilitación mediante un programa de ayudas se distinguen:

- Las nuevas áreas a rehabilitar que forman distintas unidades de rehabilitación que corresponden a las distintas áreas con los tipos de rehabilitación recogidos en el PReM. En este caso se delimitan las posibles áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.
- A estas se añaden las Zonas de Rehabilitación Integrada ZRI y Áreas de Rehabilitación Integrada ARI declaradas por la Comunidad de Madrid dentro del ámbito del PReM. En este caso se propone la ampliación del ARI de Ribera del Manzanares 2 con una tercera fase:
 - ZRI1 Zona de Rehabilitación Integrada, el conjunto urbano Antonio López 67
 - ZRI2 Zona de Rehabilitación Integrada, Arganzuela Fase I
 - ZRI3 Zona de Rehabilitación Integrada, el conjunto urbano denominado Ribera del Manzanares. Primera Fase.
 - ARI1 Área de Rehabilitación Integrada. Ribera del Manzanares. Segunda Fase.
 - ARI-P Propuesta de Área de Rehabilitación Integrada. Ribera del Manzanares. Tercera Fase.

En este caso cabría avanzar la posibilidad de desarrollo mediante fases de una **primera fase de la gestión** del PReM que abarcaría, dentro del frente de la margen derecha contempladas en el documento de Avance de actuaciones de rehabilitación en dicha margen entre el Puente de Segovia y la Glorieta de Cádiz, aquellas manzanas y zonas más prioritarias de intervención:

- Las manzanas entre La glorieta de Cádiz, la calle Antonio López, el Puente de Praga y la Avenida del Manzanares.
- Las manzanas ubicadas entre el paseo de San Illán, la Avenida del Manzanares y el puente de San Isidro.

En el segundo grupo la gestión se realiza mediante posibles modificaciones puntuales (MP), ya recogidas en el apartado anterior.

A ello, se debe unir en el tercer grupo la necesidad de articular mecanismos de concertación con otras administraciones (CA) para el tratamiento de algunas de estas áreas, al ser estas de titularidad pública. En este caso se incluyen:

- CA1 Los terrenos del Matadero afectados por el nuevo intercambiador de Legazpi.
- CA2 El Centro de estudios de puertos y costas "CEDEX 2" junto al Puente de Praga.
- CA3 Las naves de la calle San Conrado nº3.
- CA4 Instalaciones de la administración del paseo de la Ermita del Santo nº46 con la Calle Sepúlveda.
- CA5 El Centro de estudios hidrográficos "CEDEX 1" junto al Puente de Segovia.
- CA6 Las Instalaciones de Salvamento Marítimo y de la Confederación Hidrográfica del Tajo en la Avenida de Portugal nº 83 y calle Fruela nº3.

Estas últimas actuaciones se realizan en suelos de titularidad pública por lo que sería necesaria la concertación. La única actuación que se lleva a cabo mediante modificación de titularidad pública que no requiere concertación interadministrativa es la del antiguo mercado de frutas y verduras que es de titularidad municipal.

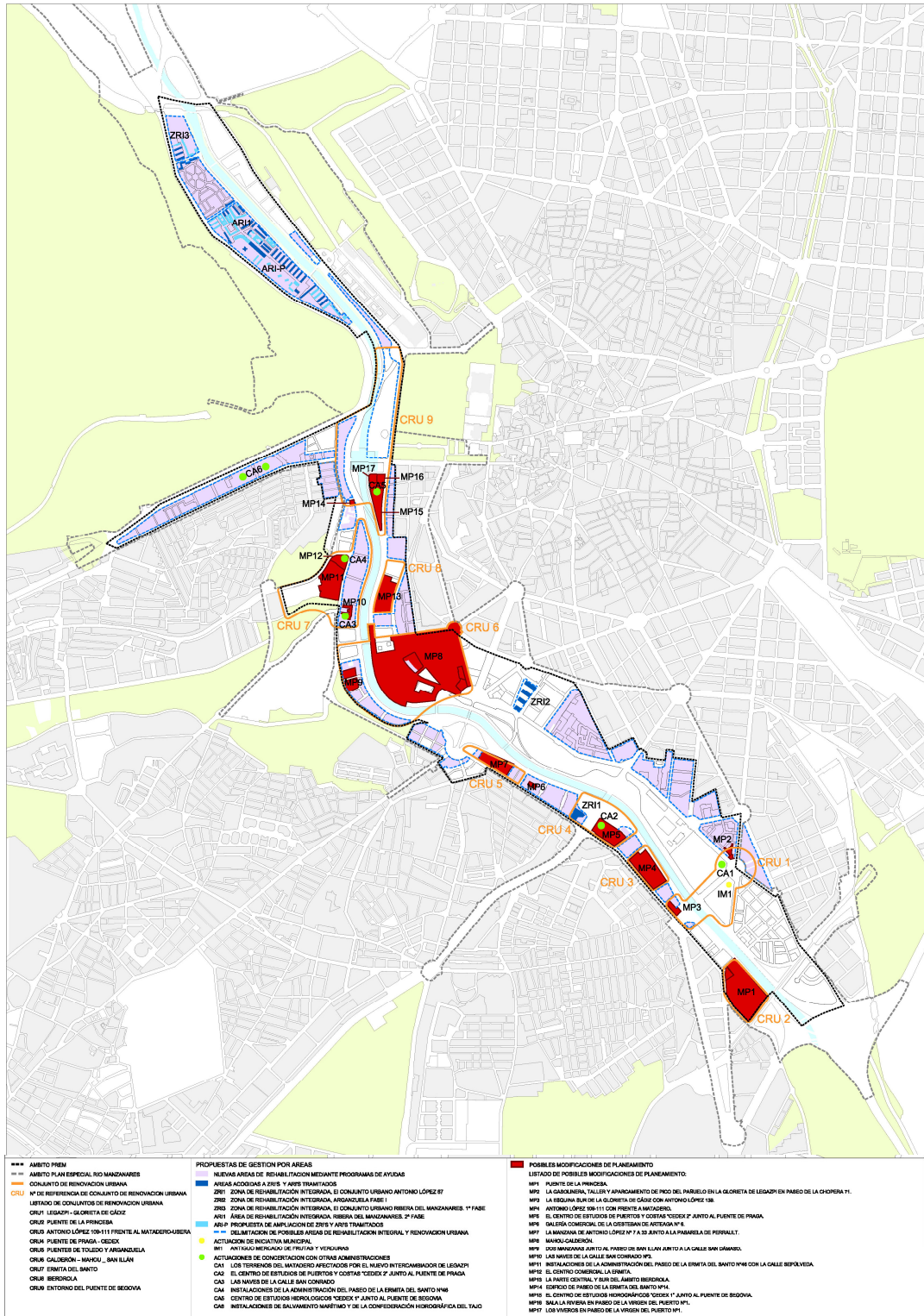


Fig. 3. Propuesta de Gestión

13.2.6. *Inclusión de otros Instrumentos específicos relacionados con la sostenibilidad*

En el momento actual se está llevando a cabo una serie de estudios para la incorporación de criterios medioambientales y de sostenibilidad en las normas urbanísticas del PGOUM. Se incluyen algunas recomendaciones en este sentido:

- Contemplar distintas recomendaciones en materia medio ambiental procedentes de la normativa de obligado cumplimiento de ámbito nacional, de la guía de eficiencia energética y de Urbanismo del IDAE, del plan de usos sostenible de la energía y prevención del cambio climático de la ciudad de Madrid, del propio decreto municipal de subvenciones para la rehabilitación energética o de la inclusión de una orden de vivienda protegida sostenible en la Comunidad de Madrid.
- Proponer algunas modificaciones en las normas urbanísticas del PGOUM en materia de:
 - Condiciones medioambientales en materia de instrumentos de planeamiento y de proyectos de urbanización.
 - Obligaciones derivadas de la calificación energética en materia de conservación.
 - Condiciones que afectan al computo de edificabilidad en arquitectura con criterios bioclimáticos.
 - Condiciones de afección al ciclo del agua en edificación y urbanización.
 - Condiciones para la protección del medio ambiente urbano como la consideración de los aspectos energéticos en las evaluaciones ambientales en el desarrollo del plan, en los estudios de incidencia ambiental y en el fomento de la eficiencia energética en los proyectos.

Aparte de las determinaciones finales que puedan derivarse en las normas urbanísticas del PGOUM del citado estudio, de manera adicional se propone desde el PReM la introducción de otras medidas complementarias que van a ayudar a la inclusión de los criterios de rehabilitación y de arquitectura bioclimática a la revisión de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid y con criterios de eficiencia energética.

Podrán incluirse determinaciones referentes a:

- Cumplimiento de condiciones bioclimáticas en la edificación y de la envolvente térmica.
- Condiciones de soleamiento, orientación solar de fachadas y balance energético en la edificación y en los espacios públicos y privados de la urbanización y viales.
- Inclusión de medidas de ahorro de agua, de tratamiento de redes separativas, de las aguas negras y grises en edificación y captación de aguas de aguas pluviales en urbanización.
- Condiciones específicas de los apartados anteriores aplicados a las obras de rehabilitación.
- Régimen sancionador de los elementos exteriores añadidos en fachadas, especialmente carpinterías, balcones, cerramientos, elementos añadidos, antenas,

aparatos de climatización en fachada añadidos, etc. así como todos los elementos e intervenciones en fachada que desvirtúen la imagen general del edificio.

13.2.7. Modelo de financiación de la rehabilitación y renovación

En el análisis de la viabilidad económica del Plan, el modelo de financiación de la actuación debe ser mixto público/privado:

- En los programas de rehabilitación, estableciendo un punto de equilibrio entre el porcentaje de aportación de los propietarios y la aportación coordinada de las subvenciones públicas, que viabilice estas actuaciones en base a la experiencia adquirida.
- En los programas de renovación, mediante la iniciativa y gestión pública, estableciendo acuerdos con los propietarios y operadores privados interesados en desarrollar algunos de los Conjuntos de Renovación Urbana para alcanzar operaciones de renovación en términos de autofinanciación, que posibiliten balance positivo para la administración municipal.

En el caso de las actuaciones que contengan subvenciones y ayudas públicas:

- Es deseable que vayan dirigidas y aprobadas por la entidad de gestión, no como mero financiador, sino como gestor y director del proceso de la rehabilitación y de sus resultados, adecuando el modelo de gestión en función de la capacidad de respuesta, organización y gestión de los destinatarios de la rehabilitación.
- El proyecto debe ser orientado y, por tanto, no se trata sólo de subvencionar, sino de rehabilitar con criterio y poniendo el énfasis en las zonas, puntos singulares y frentes que establece el PReM y teniendo en cuenta el perfil socioeconómico de las comunidades de propietarios y su capacidad de autoorganización
- Es importante, aparte de las ayudas económicas, reforzar sobre todo las ayudas de mediación social y técnica y el apoyo a la redacción de proyectos que faciliten la orientación y control de los mismos y de los resultados obtenidos.
- Instrumentar medidas de protección respecto a posibles procesos especulativos.

13.2.8. Coordinación interadministrativa

La oficina PReM debería estar directamente vinculada a la EMVS, pero tener a su vez una relación directa con las Juntas Municipales de Distrito y las Direcciones Generales y demás departamentos del organigrama municipal que, directa o indirectamente, estén implicadas en el proceso de planificación, participación, financiación o gestión de la rehabilitación y de una manera abierta e integradora a todos los agentes interesados.

Al existir suelos y edificios de otras Administraciones Públicas se establecerán acuerdos bilaterales o un consorcio específico para el desarrollo del Eco-eje del Manzanares a tres bandas Ayuntamiento-Ministerio-Comunidad similar al existente para otros proyectos de rehabilitación en funcionamiento en otras áreas de la ciudad.

13.3. Propuesta de un operativo de Gestión

13.3.1. Oficina PReM

A. Objetivos

- Dar continuidad al Proyecto Madrid-Río en su siguiente objetivo estratégico de mejora del espacio privado, de la escena urbana, como un valor social, económico y cultural.
- Dar identidad al Manzanares como un nuevo eje urbano representativo de la ciudad
- Cuantificar de forma objetiva la sostenibilidad en todo el proceso de rehabilitación.
- Fomentar el conocimiento, la difusión del PReM y sus objetivos y de los distintos tipos de rehabilitación y renovación.
- Informar y coordinar las ayudas públicas y mecanismos de subvenciones establecidos para la rehabilitación residencial y comercial.
- Exponer de manera permanente los distintos programas diferenciados del PReM, los proyectos piloto iniciales de rehabilitación y los distintos proyectos urbanísticos de revitalización en marcha o en vías de desarrollo como el plan del Matadero, del área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda en el mercado de frutas o la operación de renovación del área Calderón-Mahou.

B. Sistemas de actuación y de trabajo

Se propone la localización de una oficina de gestión ubicada en el ámbito. Sería conveniente que estuviera en el Matadero, por su representatividad y posición, donde se puedan hacer exposiciones, mesas y sesiones de trabajo.

- Dado el tamaño del ámbito, el equipo de trabajo debe incluir una parte muy importante de gestión y de trabajo de intermediación social, especialmente con las comunidades de propietarios y residentes. Cuidando los contenidos técnicos que serían de supervisión, pudiendo contratar equipos externos de proyectos con criterios claros y bien definidos y cuidando especialmente la mediación social.
- El modelo puede ser de una oficina informativa-participativa en un proceso abierto a los propietarios y residentes, siguiendo la experiencia de rehabilitación adquirida en otras zonas de la ciudad.
- En las operaciones de renovación urbana y desarrollo público/privado de los Conjuntos de Renovación Urbana debería además haber mesas de trabajo con otras administraciones implicadas, promotores privados y agentes sociales, hasta alcanzar acuerdos operativos.
- Es especialmente importante elaborar un plan específico sobre rehabilitación y dinamización comercial en la que estén representados comerciantes, Cámara de Comercio, Asociaciones, etc.

C. Participación y difusión

13.3.2. Participación pública del Plan

En una operación urbana con tanta incidencia social, debe existir un medio propio y continuado de información a residentes y propietarios, con el fin de hacerles partícipes de estas iniciativas públicas y especialmente para gestionar, mediante procesos participativos específicos, aquellas propuestas concretas de intervención en el patrimonio edificado.

Sistemas de difusión

En primer lugar, considerar la realización de una exposición del Plan al conjunto de la ciudadanía explicando:

- El sentido de identidad y de pertenencia a un nuevo eje de la ciudad.
- La recuperación de la memoria histórica y fotográfica del río y sus barrios.
- El contenido del proyecto.
- Los tipos de rehabilitación y los ejemplos que la explican.
- Las ayudas y subvenciones a la rehabilitación.
- Sugerencias a actuaciones piloto: de rehabilitación y de actuaciones en marcha.

En paralelo, establecer un sistema de mesas temáticas, inicialmente de técnicos y administraciones, que genere una visión amplia y divulgativa del proyecto de rehabilitación y regeneración completa del eje como resultado final de las actuaciones anteriores Calle 30 y M-Río.

Sistemas de participación

Es imprescindible, si se quiere desarrollar una rehabilitación amplia, bien coordinada y dirigida a la regeneración completa del eje, establecer un sistema de información pública directa y de asesoramiento de las ayudas a los vecinos.

Para la Información-Participación social, conviene, dada la amplitud del barrio, que se formen mesas de trabajo y de participación con:

- Las Juntas Municipales de Distrito y las Concejalías implicadas.
- Las asociaciones de vecinos y otras entidades asociativas.
- Sesiones informativas con los presidentes y administradores de las comunidades de propietarios.

Es importante la utilización de los medios de la “administración electrónica” en la oficina de gestión como son:

- La exposición de documentos en la página web de munimadrid.es
- El sistema de Sugerencias y Reclamaciones del Ayuntamiento de Madrid.
- La creación de una página web propia del PReM y de su oficina de gestión que permita acceder e informarse a los ciudadanos de manera más directa y específica.
- La creación de un sistema específico de relación con los vecinos y agentes económicos involucrados mediante foros de carácter restringido, etc.

13.3.3. *Proyectos piloto*

Se propone en una primera fase de información del Plan, establecer una serie de proyectos piloto con efecto de exhibición y referencia para el conjunto de la rehabilitación, renovación y revitalización del ámbito:

- Dichos posibles proyectos piloto tendrán en algunos casos implicaciones urbanísticas en la transformación del área.
- Estos proyectos piloto podrán vincularse al desarrollo integrado de documentos de planeamiento especial y/o modificaciones del planeamiento general en Conjuntos de Renovación Urbana CRU que permitan intervenciones concretas en la ciudad.
- Pero también a intervenciones en rehabilitación de edificios o manzanas singulares en posiciones estratégicas del PReM.
- Tendrán un papel ejemplificador de los objetivos del Plan.
- Se podrán establecer concursos de diseño arquitectónico para el desarrollo de piezas singulares generando actuaciones relevantes en los puntos estratégicos.

En todo lo anterior la dirección específica de la oficina de gestión es clave para la coordinación de las actuaciones y el establecimiento de unos criterios claros de intervención mediante estos mecanismos que doten de coherencia al conjunto de la actuación del PReM y del eje fluvial.

Fig. 4. *Áreas preferentes de localización de proyectos piloto en la zona central del río.*

