

El pasado 1 de octubre entró el vigor la ordenanza municipal que regula el programa de ayudas económicas para la rehabilitación de viviendas antiguas. En este plan se contempla la recuperación y acondicionamiento de 1.500 viviendas del casco urbano de Madrid en el tiempo máximo de un año. Para hacer frente a este costoso plan, el Ayuntamiento ha destinado 150 millones de pesetas a fondo perdido para subvencionar las obras durante este año; por otro lado, también ha llegado a un acuerdo con la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid para que vaya otorgando los créditos que soliciten los vecinos

Mediante el desarrollo del plan de rehabilitación de edificios antiguos, elaborado por el Ayuntamiento

EL CENTRO DE MADRID, RECUPERADO PARA VIVIR

La mayor parte de las viviendas a rehabilitar durante esta primera etapa están situadas en el distrito Centro, aunque también se van a beneficiar con este plan viviendas situadas en los distritos de Chamberí, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Moncloa, Tetuán, Villaverde, Vallecas, Vicálvaro y Fuencarral.

Para solicitar los préstamos y subvenciones, los interesados tendrán que dirigirse a la unidad administrativa creada especialmente dentro de la Gerencia Municipal de Urbanismo, teniendo que cumplir los requisitos necesarios para ajustarse al plan de rehabilitación de viviendas.

En primer lugar, el edificio tendrá que estar situado dentro de los límites del plan especial Villa de Madrid, la vivienda deberá tener más de cuarenta años, la superficie de suelo habitable no será superior a los 90 metros cuadrados y, por último, más del 70 por 100 del inmueble tiene que estar destinado para viviendas.

TRES TIPOS DE REHABILITACIÓN

Las ordenanzas municipales respecto al plan de rehabilitación de antiguas viviendas contempla tres tipos de actuación diferentes. La rehabilitación básica del edificio, que engloba las obras comunes de mejoras del edificio, como puede ser la previsión de incendios y otros siniestros, el acondicionamiento de las distintas instalaciones y el reforzamiento general de ciementos y paredes hasta conseguir un nivel básico de habitabilidad.

La rehabilitación elemental se centra en las mejoras realizadas en el interior de las viviendas que van desde el acondicionamiento de los servicios higiénicos y sanitarios a los sistemas de ventilación y de conservación de las instalaciones.

Por último, están las obras de rehabilitación general de un edificio que comprende la suma de las dos anteriores. Aparte de estas líneas generales, también está prevista la rehabilitación, en algunos casos, de obras consideradas de interés arquitectónico, histórico o ambiental, así como las instalaciones especiales que se puedan realizar en algunas viviendas como dotaciones de ascensores o adaptación de accesos para el uso de personas minusválidas.

En opinión de Francisco Herrera, concejal del distrito Centro, «nuestro objetivo fundamental no es arquitectónico ni histórico-artístico. Lo que pretendemos es mantener a la población residente en sus actuales casas; por lo tanto, todo el programa



La decoración de medianerías en Puerta Cerrada ha venido a animar el entorno del casco antiguo de la capital

En el tiempo máximo de un año se acondicionarán 1.500 viviendas de la zona centro mediante créditos subvencionados

está orientado hacia edificios habitados. El tema básico, en definitiva, es evitar la ruina progresiva de las antiguas viviendas».

SI USTEDES QUIEREN REHABILITAR...

Las peticiones de rehabilitación comienzan cuando un colectivo de vecinos de un edificio que reúne las características de antigüedad y de superficie se pone de acuerdo para acometer las obras. En primer lugar se pone en contacto con la Junta municipal de distrito, que a su vez traslada su petición a la Gerencia Municipal de Urbanismo. Aquí los técnicos municipales,

una vez estudiadas las características del edificio, dan el visto bueno a la rehabilitación y comienzan los trámites burocráticos en una unidad especial de la propia Gerencia Municipal. Estos trámites, que se realizan en un tiempo máximo de dos meses, son los necesarios para que se otorgue la licencia de obras y los permisos correspondientes para acceder a los préstamos de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y a las subvenciones que concede el Ayuntamiento.

En Madrid, según estimaciones municipales, hay alrededor de 15.000 viviendas susceptibles de mejoras, situadas, sobre todo,

en los distritos más antiguos. Con los 150 millones destinados este año por el Ayuntamiento para el programa de rehabilitación se podrán obtener créditos para obras por valor de 1.000 millones de pesetas. Se espera continuar con estos planes de rehabilitación de viviendas durante varios años, y, como dice Francisco Herrera, «después de tres años en los que ha habido una falta de actuación en este sentido, ahora queremos que las cosas vayan más rápidas».

PRESTAMOS Y SUBVENCIONES

Los préstamos que se conceden son de distinta cuantía, interés y plazo de devolución, según el tipo de rehabilitación que se acometa. La cuantía del préstamo puede alcanzar hasta el 70 por 100 del valor estimado de la finca una vez realizadas las obras, el interés del préstamo asciende al 15 por 100 y el plazo de devolución es de diez años si se trata de un préstamo hipotecario y de cinco años si se trata de un préstamo personal.

Las subvenciones que concede el Ayuntamiento a fondo perdido también varían según sea la rehabilitación llevada a cabo en cada caso. Cuando se realice una rehabilitación básica la subvención ascenderá a un 15 por 100 del total de las obras. Si las obras de mejora son generales para todo un edificio, la subvención será del 20 por 100; la misma cuantía que para las rehabilitaciones consideradas de interés arquitectónico, histórico o ambiental.

Los trabajos de rehabilitación tendrán un seguimiento continuo por parte de los técnicos municipales, para llevar un control de los mismos y evitar que se salgan de los proyectos que figuran en las licencias.

El comienzo de las primeras rehabilitaciones se espera que sea inminente; hasta la fecha hay muchas propuestas acumuladas en las oficinas de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y a partir del 1 de octubre han comenzado a formalizarse las distintas licencias. Los beneficiarios de este plan de rehabilitación (propietarios y arrendatarios de edificios y viviendas), después de superar las primeras retenciones en cuanto a los posibles costes que puede originar el acondicionar sus viviendas, van a tener prácticamente todo a su favor, incluso una campaña publicitaria del Ayuntamiento que les orientará sobre las posibles fórmulas a utilizar.

Por último, el Ayuntamiento tiene previsto, en casos de edificios de máximo interés, el comprarlos, caso de que sus actuales dueños decidieran no acometer la rehabilitación.



Adolfo Pastor, concejal responsable de la Gerencia Municipal de Urbanismo



«EL AYUNTAMIENTO INVERTIRÁ CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESETAS»

—¿Qué significa para Madrid el plan de rehabilitación de viviendas?

—Esta operación la consideramos como una experiencia que nos va a permitir comprobar si las iniciativas políticas y técnicas que aparecen en la normativa tienen viabilidad en el futuro y respaldo por los sectores que han de actuar en ella. En consecuencia, es una experiencia, ya que los ciento cincuenta millones con que va a subvencionar el Ayuntamiento no es una cifra lo suficientemente alta para permitir considerar una operación de altos vuelos, pero va a permitirnos ver si estaremos en condiciones, con más presupuestos, de aplicar unos proyectos más ambiciosos en lo relativo a rehabilitaciones.

—¿Tiene previsto el Ayuntamiento repetir las subvenciones en mil novecientos ochenta y tres?

—Todo depende de cómo vaya el gasto de estos ciento cincuenta millones. Si las cosas van bien, estaremos en condiciones morales de solicitar al Ayuntamiento una

mayor cantidad de dinero para este ámbito. Si, por el contrario, van regular, tendremos que mantener la cantidad actual.

EL «FORO» Y LOS PUEBLOS INCORPORADOS A MADRID

—¿Cuántas solicitudes para rehabilitar viviendas se han recibido ya en la Gerencia?

—De momento, no hay solicitudes formales, porque para pedir la ayuda hace falta venir con el proyecto de obras, por lo cual no ha habido tiempo material para hacerlo. Lo que sí ha habido, tanto en Gerencia como en las juntas de distrito, es multitud de llamadas y de visitas para aclarar aspectos de la normativa que se aprobó el veintisiete de septiembre.

Ahora tiene que pasar un periodo de información pública. Yo calculo que, por los trámites que se exigen, solicitudes formales no llegarán hasta noviembre.

—Aparte de las mil quinientas viviendas que se van a rehabilitar inicialmente, ¿qué

número de edificios necesitan estas mejoras?

—No conozco muy bien el número exacto, pero se pueden dar datos de referencia en el sentido de que el plan general prevé la necesidad de rehabilitar mil quinientas viviendas por año, en un periodo de diez años. Posiblemente, como esta normativa es más amplia e intenta posibilitar en otros sectores la mejora de las condiciones de habitabilidad, la cifra sería muy superior a quince mil.

—¿Cuáles son los distritos que más necesitan las rehabilitaciones?

—Fundamentalmente vamos a actuar en la zona centro: distritos de Centro, Chamberí, Arganzuela, Salamanca, Retiro... Y luego hay que rehabilitar en algunas zonas de Madrid, como son los cascos históricos de los pueblos que se incorporaron a la capital en los años cuarenta: Vicálvaro, Canillejas, Villaverde, Vallecas... Estos cascos históricos también se irán rehabilitando según vayan llegando las propuestas de los vecinos en esta primera fase.

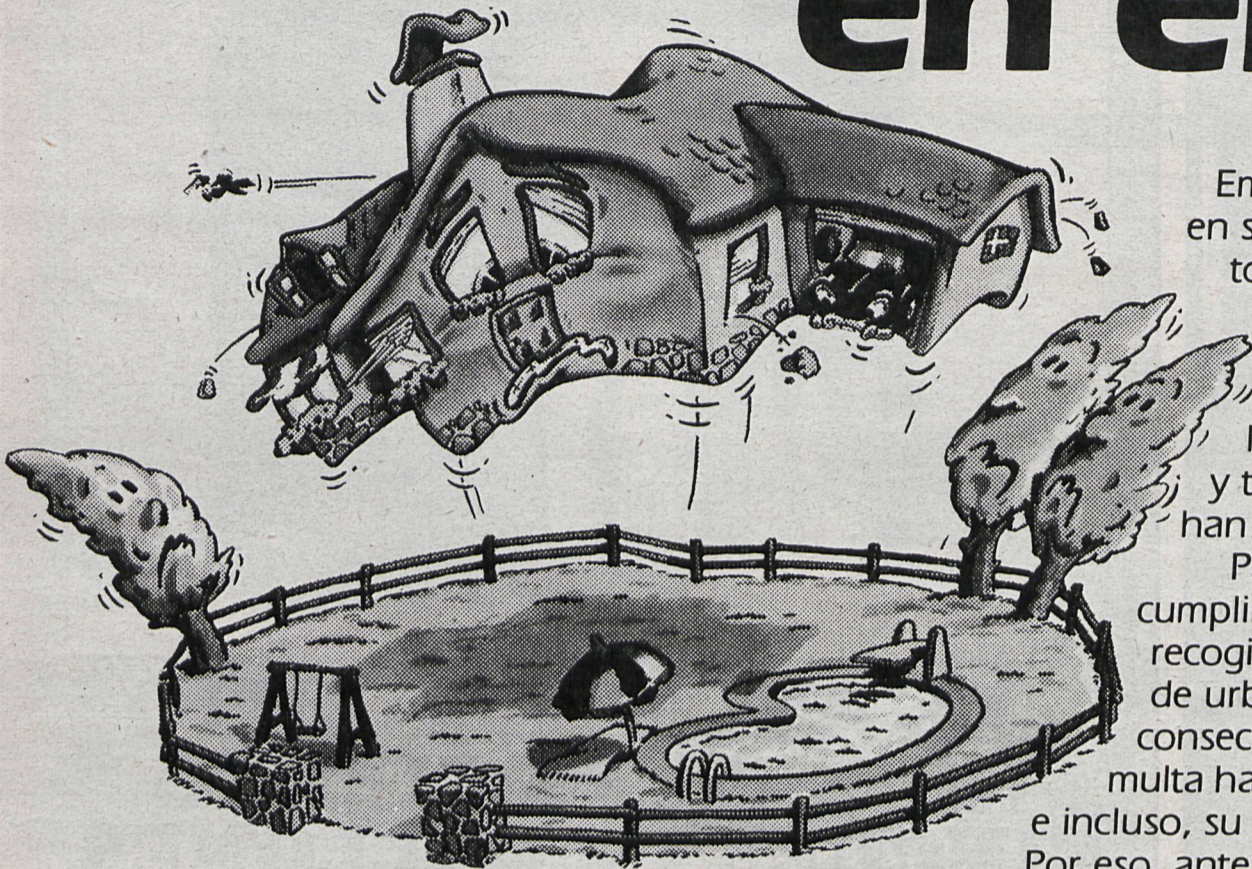
Javier Tusell (UCD) no contestó el cuestionario de CISNEROS

De acuerdo con la distribución de espacios en las páginas centrales de CISNEROS en campaña electoral, esta semana correspondería la entrevista al dirigente de Unión de Centro Democrático, don Javier Tusell, responsable de Estudios y Programas de UCD. Tras solicitar cuestionario y acordar con el jefe de Prensa de este partido que se entregarían los originales contestados hace tres semanas, a la hora de cerrar la presente edición no ha llegado a nosotros noticia alguna de las respuestas. Igualmente, hay que destacar que Pedro Calvo Hernando,

que realiza semanalmente las entrevistas para CISNEROS, ha hecho intensas gestiones sin conseguir que el responsable de Estudios y Programas centrista respondiese al cuestionario solicitado.

Hasta el momento han aparecido en estas páginas entrevistas con políticos de PCE, PSOE y AP, faltando la correspondiente al representante de UCD, don Javier Tusell.

No construyas en el aire.



Empezar a edificar una casa, en suelo rústico, sin tener antes todos los papeles en orden es como edificar castillos en el aire.

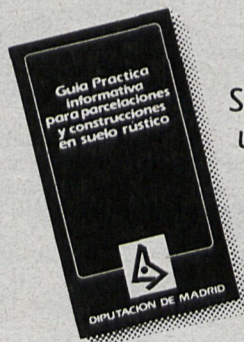
Y lo peor, es también tirar los ahorros que hayas invertido y tanto tiempo y sacrificio te han costado.

Para poder construir deben cumplirse unas condiciones que están recogidas en la Ley y en los planes de urbanismo. Si no se cumplen, las consecuencias pueden ir desde la multa hasta la paralización de las obras e incluso, su demolición.

Por eso, antes de construir, infórmate en el Ayuntamiento correspondiente.

La Diputación de Madrid ha editado una GUIA PRACTICA INFORMATIVA donde se dice lo que hay que hacer. Si te queda alguna duda, los Ayuntamientos y la Diputación están a tu servicio.

No lo olvides. Antes de empezar, infórmate. Es la manera más práctica de no construir en el aire.



Si desea recibir un ejemplar gratuito de la Guía rellene y envíe el cupón adjunto.

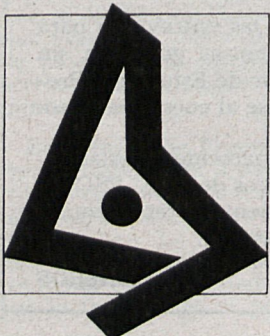
Ruego me envíen un ejemplar de "Guía Práctica Informativa para Parcelaciones y construcciones en suelo rústico".

Nombre
Apellidos
Calle
n.º Localidad
D.P. Provincia

Servicio Técnico de Urbanismo
Apartado de correos 2137. Madrid.



Antes de edificar, infórmate.



DIPUTACION DE MADRID