



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**Comunidad de Madrid**

# REHABILITACIÓN **ENERGÉTICA** DE EDIFICIOS COMUNIDAD DE MADRID



**JOSÉ ANTONIO ACOSTA MORALES**

**Coordinador de Programas y Oficinas de Rehabilitación de Viviendas**

**ÍNDICE**

- 1 EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO DE REHABILITACIÓN**
- 2 SITUACIÓN Y PREVISIONES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**
- 3 OBJETO DE LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN**
- 4 MARCOS JURÍDICOS DE FOMENTO Y AYUDAS A LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA**
- 5 LA RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN PÚBLICA EN REHABILITACIÓN**

## 1 EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO DE **REHABILITACIÓN**

### GENESIS Y EVOLUCION DE LAS POLITICAS DE **REHABILITACION** URBANA

La preocupación por la rehabilitación urbana se origina en Europa en la década de los 70 al tomar conciencia que las ciudades no podían crecer de forma indefinida y del deterioro físico y ambiental de los centros urbanos. En España los primeros procesos de rehabilitación nacen en la década de los 80.

#### **Consecuencias del abandono de los centros urbanos:**

- Grave deterioro físico del patrimonio arquitectónico.
- Carencia de condiciones mínimas de habitabilidad, deficiencias estructurales y funcionales de los edificios.
- Sustitución de clases medias y altas por clases económicamente débiles y marginadas.
- Envejecimiento y desaparición de la vida social.

## 1 EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO DE **REHABILITACIÓN**

### GENESIS Y EVOLUCION DE LAS POLITICAS DE **REHABILITACION** URBANA

#### Respuesta a la situación de abandono de los centros urbanos

Al principio con criterios conservacionistas y excesivamente protectores (Catálogos y Planes Especiales de Reforma Interior) el objetivo era mantener intactos los edificios antiguos, sin tener en cuenta el grado de confort y habitabilidad.

En la década de los 70 y 80 en Madrid, la preocupación sociopolítica en materia de vivienda se centró en la eliminación del chabolismo suburbial (Plan de Barrios en Remodelación), y en la extensión de la ciudad mediante planeamientos expansivos a de construcción de nuevas edificaciones en la periferia y en áreas metropolitanas.

Posteriormente, estas tendencias han ido evolucionando a otros planteamientos mas flexibles y equilibrados, considerando el tratamiento que hay que dar a los cascos antiguos tiene que ser integrador con el resto de la ciudad.

Se ha pasado de un concepto físico y estático de la rehabilitación, a otro mas amplio y dinámico que trata de englobar otros factores como los económicos, sociales...

## 1 EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO DE **REHABILITACIÓN**

### EVOLUCION DE LAS POLITICAS DE **REHABILITACION** URBANA

- **Rehabilitar** para combinar el **mantenimiento arquitectónico** de los edificios y de la trama urbana, y la necesaria **regeneración social** y **revitalización** de los centros históricos.
- **Rehabilitar** para equilibrar los **factores arquitectónicos** y **urbanísticos** con los **culturales** y **sociales**.
- **Rehabilitar** para **recuperar** nuestras ciudades y mejorar nuestra **calidad de vida**.
- **Rehabilitar** para **dinamizar la actividad económica, cultural y social**.
- **Rehabilitar** para mejorar la **eficiencia energética** de los edificios y fomentar el uso de **energías renovables**
- **Rehabilitar** para **disminuir el gasto energético y las emisiones de CO2**.

## 2 SITUACIÓN Y PREVISIONES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

### INVERSIONES EN EL SUBSECTOR DE LA REHABILITACIÓN

**Contexto europeo:** el mercado de la rehabilitación supone entre un **40% y 45%** de la actividad del sector de la construcción.

**En España,** el mercado de la rehabilitación supone un **26%**.

**En la Comunidad de Madrid,** en la actualidad, gracias a la implantación de los nuevos Planes, se acerca al **35%**.

**Inversiones** realizadas en los últimos años en la **Comunidad de Madrid:**

En los últimos 8 años, se han dado respuesta a una **media anual de 8.342 viviendas** rehabilitadas y subvencionadas (6.305 actuaciones integradas y 2.037 dispersas)

**Anualmente** se han gestionado una media de **21,2 mill. € en subvenciones** (3.532 mill. Pts) de los que 19,9 mill. € corresponden a actuaciones integradas, y 1,7 mill. € se destinan a actuaciones dispersas.

## 2 SITUACIÓN Y PREVISIONES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

### ANÁLISIS Y NECESIDADES DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID

El parque de viviendas de la Comunidad de Madrid cuenta aproximadamente con **2.160.000 viviendas** (1.324.482 en Madrid capital) frente a 14.200.000 en el ámbito nacional.

Un **20%** del parque de viviendas tiene una antigüedad superior a los **50 años**, no ha tenido una conservación adecuada, y tiene deficiencias estructurales, funcionales o de habitabilidad.

Es decir, unas **432.000 viviendas de la Comunidad de Madrid deberían rehabilitarse** en los próximos años; de las que unas 265.120 se encuentran ubicadas en el término municipal de Madrid

### 3 OBJETO DE LAS AYUDAS A LA **REHABILITACIÓN** DE LA C. DE MADRID

#### REHABILITACIÓN INTEGRADA

**Plan Rehabilita** 2009-2012 de la **Comunidad de Madrid**

**Plan Estatal** de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

#### REHABILITACIÓN DISPERSA

**Plan Rehabilita** 2009-2012 de la **Comunidad de Madrid**

**Plan Estatal** de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

#### EFICIENCIA ENERGÉTICA Y USO DE ENERGIAS RENOVABLES

**Plan Rehabilita** 2009-2012 de la **Comunidad de Madrid**

**Plan Estatal** de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

**Plan de Acción** 2008-2012 de la Estrategia de Ahorro y Eficiencia energética:

**IDAE-Comunidad de Madrid**



## **4** MARCOS JURÍDICOS DE FOMENTO Y AYUDAS A LA **REHABILITACIÓN**

### **4.1** PLAN DE VIVIENDA DE LA **COMUNIDAD DE MADRID**

**4.1.1** **DECRETO 88/2009** DE 15 DE OCTUBRE

### **4.2** PLAN DE VIVIENDA **ESTATAL**:

**4.2.1** **REAL DECRETO 2066/2008** DE 12 DE DICIEMBRE

### **4.3** PLAN DE ACCIÓN 2008-2012 DE LA ESTRATEGIA DE AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA: **IDAE - COMUNIDAD DE MADRID**

**4.3.1** PLAN **RENOVE DE VENTANAS**

**4.3.2** PLAN **RENOVE DE ASCENSORES**

**4.3.3** PLAN **RENOVE DE FACHADAS**

## **4** MARCOS JURÍDICOS DE FOMENTO Y AYUDAS A LA **REHABILITACIÓN**

### **4.1** PLAN DE VIVIENDA DE LA **COMUNIDAD DE MADRID**

**4.1.1** **DECRETO 88/2009** de 15 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las ayudas económicas a la **rehabilitación** de edificios residenciales y recuperación de entornos urbanos en la **Comunidad de Madrid**

Artículo 8

*5. “Mejora de la eficiencia energética de los edificios, siempre que suponga una disminución de al menos el 15% de emisiones de CO2 mediante la adopción de alguna medida subvencionable, podrán obtener una ayuda de un 25 por ciento de la inversión subvencionable con un máximo de 12.000 euros por vivienda o local.”*

## 4 MARCOS JURÍDICOS DE FOMENTO Y AYUDAS A LA **REHABILITACIÓN**

### 4.2 PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

4.2.1 **REAL DECRETO 2066/2008**, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

#### REHABILITACIÓN INTEGRADA

**(ARIS)** Áreas de Rehabilitación Integral

**(ARUS)** Áreas de Renovación Urbana

#### REHABILITACIÓN DISPERSA

Ayudas **Renove**

(a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes)

## **4** MARCOS JURÍDICOS DE FOMENTO Y AYUDAS A LA **REHABILITACIÓN**

### **4.1** PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN (GESTIONA LA C.DE MADRID)

**4.1.1** REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

#### **CAPÍTULO IV.**

#### **EJE 4: AYUDAS RENOVE DE REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

#### **Artículo 58. Actuaciones protegidas.**

- *Actuaciones para mejorar la eficiencia energética*
- *Instalación de paneles solares, para la producción de agua caliente sanitaria, en al menos, del 50 % de la contribución mínima exigible para edificios nuevos*
- *Mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética*
- *Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables*

## **4** MARCOS JURÍDICOS DE FOMENTO Y AYUDAS A LA **REHABILITACIÓN**

### **4.1** PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN (GESTIONA LA C.DE MADRID)

**4.1.1** **REAL DECRETO 2066/2008**, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

#### **CAPÍTULO IV.**

#### **EJE 4: AYUDAS RENOVE DE REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

#### **Artículo 60 Financiación de la rehabilitación de edificios de viviendas.**

#### **Ayudas rehabilitación de edificios (elementos comunes)**

- **10%** hasta 1.100 € por vivienda ó **15%** hasta 1.600 € con ingresos < 6,5 IPREM (45.427 €). Esta cuantía podrá llegar a 2.700 para mayores de 65 o personas con discapacidad
- **Préstamos convenidos y ayudas para su pago**

#### **Ayudas rehabilitación de viviendas (elementos privativos)**

- **25% hasta 2.500 €**
- **25% hasta 3.400 €** para eliminación de barreras para mayores de 65 y discapacitados o hasta **6.500 €** por vivienda destinada a arrendamiento

## **4** MARCOS JURÍDICOS DE FOMENTO Y AYUDAS A LA **REHABILITACIÓN**

### **4.3** PLAN DE ACCIÓN 2008-2012 DE LA ESTRATEGIA DE AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA: **IDAE - COMUNIDAD DE MADRID**

**4.3.1** PLAN **RENOVE DE VENTANAS** (Gestionado por la Dirección General de Industria, Energía y Minas)

**4.3.2** PLAN **RENOVE DE ASCENSORES** (Gestionado por la Dirección General de Industria, Energía y Minas)

**4.3.3** PLAN **RENOVE DE FACHADAS** (Gestionado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación)

## 4 **MARCOS JURÍDICOS** DE FOMENTO Y AYUDAS A LA **REHABILITACIÓN**

4.3 PLAN DE ACCIÓN 2008-2012 DE LA ESTRATEGIA DE AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA: **IDAE - COMUNIDAD DE MADRID**

### 4.3.3 **PLAN RENOVE** DE FACHADAS



EL SECTOR DE LA **EDIFICACIÓN CONSUME** EN LA UNIÓN EUROPEA MAS DEL **40%** DEL TOTAL DE LA **ENERGÍA**

LA MEJORA DEL **AISLAMIENTO TÉRMICO** DEL EDIFICIO PUEDE SUPONER UNA **REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS ENERGÉTICAS** DE HASTA EL **70%** Y **AHORROS ECONÓMICOS DEL 30%**

EN COLABORACIÓN CON EL IDAE, LA **COMUNIDAD DE MADRID** PONE EN MARCHA EL **PLAN RENOVE** DE FACHADAS



## OBJETO DEL PLAN

La **Comunidad de Madrid subvenciona** la renovación de fachadas de viviendas incorporando un **aislamiento térmico** que cumpla como mínimo con los valores exigidos por el **CTE**.

La **Comunidad de Madrid** establece un convenio de colaboración con **ANDIMAT** (Asociación Nacional de Fabricantes de Materiales Aislantes) para el desarrollo del **PLAN RENOVE DE FACHADAS**

La **Comunidad de Madrid** a través de **ANDIMAT subvenciona** el **22%** del coste si se incorpora un aislamiento con una resistencia térmica de 1,5 (m<sup>2</sup>.K/W) ó **35%** si se incorpora un aislamiento con una resistencia térmica de 4,5 (m<sup>2</sup>.K/W).



## REQUISITOS DEL PLAN

- Que se incorpore en la fachada de edificios de viviendas **aislamiento térmico** que posea una resistencia térmica 1.5 o 4,5 (m<sup>2</sup>.K/W)
- Que el material de **aislamiento** esté incluido en la base de datos del **PLAN RENOVE** de Fachadas de la **Comunidad de Madrid**.
- Que la instalación sea realizada en **viviendas o edificios de viviendas** ubicadas en la **Comunidad de Madrid**.
- Que la instalación la realiza un **instalador adherido** al **PLAN RENOVE** y que descuente la cantidad subvencionada al cliente.



## PROCESO DE GESTIÓN DE AYUDAS

Pasos a seguir para obtener la subvención por un usuario:

La comunidad de propietarios o el propietario debe **contratar un instalador adherido** al **PLAN RENOVE** de Fachadas de la **Comunidad de Madrid**

El **instalador** le **asesorará** sobre las actuaciones posibles y le facilitará un **presupuesto** para la rehabilitación.

**La subvención la solicita el instalador**, y del importe total de la factura, el **instalador le descontará 22%** del coste si se incorpora un aislamiento con una resistencia térmica de 1,5 (m<sup>2</sup>.K/W) ó **35%** del coste si se incorpora un aislamiento con una resistencia térmica de 4,5 (m<sup>2</sup>.K/W).

El **instalador** debe presentar toda la **documentación** al Gestor del Plan para que le transfiera la cantidad subvencionada.

[www.madrid.org/vivienda](http://www.madrid.org/vivienda)



**JOSÉ ANTONIO ACOSTA MORALES**  
Coordinador de Programas y Oficinas de Rehabilitación de Viviendas