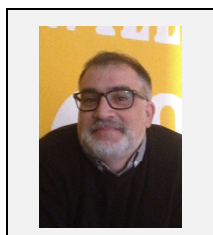


# EVOLUCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA EN MADRID (1994-2018). DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE (ARP) AL PLAN ESTRATÉGICO DE REGENERACIÓN URBANA MADRID RECUPERA

*EVOLUTION OF URBAN REGENERATION POLICIES IN MADRID (1994-  
2018). FROM ARP TO THE STRATEGIC PLAN FOR URBAN REGENERATION  
MADRID RECUPERA*



**Francisco Javier González González <sup>(1)</sup>**

*(1) Universidad Europea Madrid, España fjavier.gonzalezgonzalez@gmail*

## RESUMO

Este es el resumen del artículo presentado al congreso ENCORE 2020, que ha sido publicado en el número vinculado al mismo de la revista CIDADES, COMUNIDADES y TERRITORIOS.

Las políticas de rehabilitación urbana en la ciudad de Madrid han tenido un relativo éxito tanto en el centro histórico como en los barrios periféricos. Sin embargo, tras la crisis de 2008, se abrió un debate, que continúa, sobre el agotamiento del modelo y su adaptación a las nuevas necesidades urbanas. Así, desde las Áreas de Rehabilitación Preferente (ARP), iniciadas en 1994, hasta el Plan Madrid Recupera (Plan MAD-RE) en 2018, se han aplicado tres diferentes modelos de intervención. Las diferencias entre ellos se pueden agrupar en cuatro apartados.

- 1) En lo relativo al carácter integral de las intervenciones, esto es, centradas en la rehabilitación de viviendas o incluyendo, por ejemplo, actuaciones simultáneas en espacio público, las infraestructuras verdes, etc. El carácter integral de las políticas, reconociendo su dimensión urbana tiene su momento de esplendor en los primeros ARP a partir del noventa y cuatro y va declinando por los esfuerzos de gestión que supone este enfoque rico y complejo a las administraciones regionales y locales. Según se afianza una visión desregulatoria en lo relativo a la ciudad en los gobiernos madrileños va desapareciendo la presencia organizativa de la administración en la regeneración urbana. El modelo se mantiene bajo la responsabilidad municipal y se va diluyendo en la responsabilidad regional. La visión integral se recupera por elevación tras la irrupción de instrumentos como la Declaración de Toledo a partir de 2010 y vuelve a tener un momento de innovación con el plan MAD-RE.
- 2) En el énfasis en nuevos contenidos, por ejemplo, la importancia que ha adquirido la rehabilitación energética y otros aspectos relativos a la sostenibilidad urbana. La evolución de estos intereses revela que sólo a partir de la ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y

renovación urbanas y otras sectoriales anteriores la sostenibilidad es un asunto a contemplar en las actividades de rehabilitación y recuperación de ciudad. Se pasa de incorporar los motivos sociales en el centro de la regeneración urbana y de la rehabilitación de las viviendas a incorporar un discurso sobre la energía en la edificación y la necesidad de reducir la demanda de los hogares. A partir de 2015 se interrelaciona el enfoque ambiental y el social enriqueciendo el discurso centrado en el edificio de los años anteriores con la dimensión barrial y urbana de los procesos

- 3) En la gobernanza de los procesos y la aplicación de nuevas metodologías de participación ciudadana en ellos. En los últimos años, se vuelve a incorporar de modo activo, (como en el periodo inicial de las ARP), la participación pública en los procesos. La interlocución de algunas asociaciones vecinales se ha revelado como fundamental en los últimos ejemplos de regeneración de barrios. En todo caso, estas experiencias positivas no suponen todavía la asunción de una metodología de participación no contestada por los agentes sociales y especialmente políticos. En este sentido conviene destacar la importancia de la colaboración interadministrativa, ha ido variando durante estos años.
- 4) En lo referente a los fundamentales mecanismos de financiación, donde el papel de las inversiones públicas o privadas han variado considerablemente en función de los modelos aplicados; En conexión con los modos de gobernanza señalados en el punto anterior, se constata que uno de los logros de las primeras áreas de rehabilitación (ARP) fue lograr pactar, a través de convenios específicos, un reparto de los costes de urbanización a soportar por las tres administraciones participantes (ayuntamiento, gobierno regional y estado central). Este estado de colaboración proactiva no se ha llegado alcanzar de nuevo, incluso con gobernantes del mismo partido político en las tres administraciones. A pesar de la menor colaboración interadministrativa, la financiación pública siempre está presente, incluso en el momento más duro de la crisis del 2008, cuando las subvenciones desaparecen en la práctica y se reducen en el discurso. Hoy el consenso es que la implicación económica en las áreas vulnerables ha de ser intensa y que se han de buscar nuevos mecanismos de colaboración público-privada para disminuir la presión sobre los recursos públicos
- 5) las variaciones más significativas se dan en los instrumentos utilizados para la aplicación de este tipo de políticas urbanas. En ese sentido, el Plan MAD-RE, por su acercamiento integral y holístico a los problemas de la rehabilitación, se ha convertido en un instrumento de planificación estratégica de referencia en el contexto español. Las primeras áreas de rehabilitación se consolidaron en los noventa como programas de inversiones que se desarrollaban con diferentes instrumentos de planificación y proyecto. Con el paso de los años se convirtieron en meros espacios administrativos donde recaían las subvenciones a la rehabilitación privada. El plan MAD-RE muestra las posibilidades de combinar las Áreas de Rehabilitación con actuaciones que se recogen en la planificación estratégica, ya que esta es capaz de incorporar distintas capas de necesidades sectoriales y articularlas, Así, la regeneración de barrios recobra el carácter integral y enriquece la práctica rehabilitadora de las viviendas, pudiéndose articular con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

En definitiva, el análisis de las distintas políticas de rehabilitación aplicadas en Madrid en este periodo permite tener una visión más clara de los pasos a dar en el futuro inmediato de la ciudad.

**Palavras-chave:** políticas de rehabilitación urbana, gobernanza, financiación, instrumentos.