

CAPITULO V

PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA.

Artículo 19. OBJETO

1. **Edificios residenciales colectivos**, que cumplan:
 - a) Estar finalizados antes de 1981.
 - b) Al menos el 70% de la sup. construida tenga uso residencial de vivienda.
 - c) Al menos el 70% de las viviendas sean domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.
2. Excepcionalmente, si no cumplen lo anterior pero:
 - a) Tienen graves daños estructurales o de otro tipo.
 - b) Sean destinados íntegramente al alquiler durante al menos 10 años.
3. Las actuaciones objeto de este programa son las dirigidas a:
 - a) Conservación
 - b) Mejora de la calidad y sostenibilidad
 - c) Accesibilidad

Artículo 20. ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

1. En materia de **CONSERVACIÓN**, las que subsanen las deficiencias:
 - a) detectadas por el "informe de evaluación del edificio" relativas a la cimentación, estructura e instalaciones.
 - b) detectadas por el "informe de evaluación del edificio" relativas a la cubierta, azoteas, fachadas y medianerías, si:
 - se trata de edificios declarados Bienes de Interés Cultural o conjuntos histórico- artísticos.
 - o si las acciones se ejecutan simultáneamente con actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad.
 - c) en instalaciones comunes de electricidad, fontanería, gas,... para adaptarlas a la normativa vigente.

2. En materia de CALIDAD y SOSTENIBILIDAD en los edificios:

- a) La mejora de la envolvente térmica: aislamiento térmico, carpinterías y acristalamientos, dispositivos bioclimáticos, etc.
- b) La instalación de sist. de acondicionamiento térmico o mejora de los existentes: calefacción, refrigeración, etc.
- c) La instalación de equipos de generación o de utilización de energías renovables: paneles solares, etc.
- d) La mejora de la eficiencia energética en ascensores e iluminación.
- e) La mejora en las instalaciones de agua.
- f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones de residuos domésticos.
- g) La mejoras en protección contra el ruido.
- h) El acondicionamiento de las parcelas con actuaciones bioclimáticas.

Para ser subvencionables, el conjunto de actuaciones deben de incluir una o varias de las letras a), b) o c), de forma que se consiga una reducción de al menos un 30% de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética.

3. En materia de ACCESIBILIDAD en los edificios, para adaptarlos a la normativa vigente:

- a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas, ...
- b) La instalación de grúas o artefactos análogos que permitan el acceso a elementos comunes del edificio, piscinas, jardines, etc.
- c) La instalación de elementos de información o aviso para orientación en escaleras y ascensores.
- d) La instalación de videoporteros, etc.

4. Para el CÁLCULO DEL COSTE TOTAL DE LAS OBRAS, se pueden incluir: honorarios, redacción de proyectos, informes técnicos y certificados, gastos tramitación administrativa. No se incluyen impuestos, tasas ni tributos.

Artículo 21. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES

OBJETO DEL PROGRAMA

1. REQUISITOS para obtener las ayudas:

- a) El edificio debe de tener el:
 - "informe de evaluación" con el contenido del ANEXO II, suscrito por técnico competente.
 - o "Inspección Técnica de Edificios" actualizada, si aporta la misma información.
- b) Acuerdo de la Comunidad de Propietarios.
- c) Para actuaciones en materia de ACCESIBILIDAD y/o CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD del edificio, debe haber un mínimo de 8 viviendas.

Excepciones:

- si simultáneamente se realizan obras de CONSERVACIÓN.
 - ó si habitan discapacitados o personas mayores de 65 años.
2. El coste subvencionable no podrá superar los costes medios del mercado. En los convenios de colaboración se establecerán criterios y límites.
 3. Si son actuaciones de CONSERVACIÓN, tienen preferencia aquellas actuaciones en las que no más del 60% de los propietarios de viviendas pertenezcan a unidades de convivencia con ingresos menores a 6,5 veces el IPREM.

Artículo 22. BENEFICIARIOS

1. Comunidades de propietarios, propietarios únicos de edificios de viviendas y para los edificios destinados íntegramente a alquiler durante al menos 10 años, las Administraciones Públicas, Organismos, empresas públicas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones propietarias de los inmuebles.
2. El importe íntegro de la ayuda se destinará al pago de las actuaciones.
Si se trata de Comunidades de Propietarios, tanto la ayuda como el coste de las actuaciones se repercutirá en cada uno de los propietarios. Si alguno de los

propietarios incurre en prohibiciones de la Ley General de Subvenciones, no se le repercutirá a él la ayuda, y se repartirá esa parte con el resto.

3. En el caso de arrendatarios que hayan acordado con el propietario el hacerse cargo de los costes de las actuaciones a cambio de la renta, dicho arrendatario puede solicitar la adopción del acuerdo que se requiere para solicitar la ayuda.
4. La ayudas son incompatibles con las del:
 - Programa de fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas (CAPITULO VI)
 - Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas. (CAPÍTULO IX)

Artículo 23. TIPO Y CUANTÍA DE LAS AYUDAS

1. La cuantía máxima se determina en función del coste subvencionable de la actuación.
2. **Límite de la ayuda por edificio es de 11.000 euros por vivienda y por cada 100 m² de superficie útil del local**, con la siguientes condiciones:
 - a) Ayudas por vivienda y por cada 100 m² de sup. útil de locales, según las actuaciones:
 - **2.000 € CONSERVACIÓN**
3.000 € CONSERVACIÓN + CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD
4.000 € CONSERVACIÓN + CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD + ACCESIBILIDAD
 - **2.000 € CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD**
5.000 € CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD con reducción de más del 50% de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración.
 - **4.000 € ACCESIBILIDAD**

Estas ayudas se incrementan en un 10% para ed. declarados Bienes de Interés Cultural o con protección.

- b) Cuantía máxima por edificio, no superior al 35 % del coste subvencionable de la actuación.

Excepción, en ACCESIBILIDAD se puede llegar a un 50 %.

- c) Para tener en cuenta los 100 m² de locales para el cálculo de la ayuda, dichos locales han tenido que participar en los costes de las obras.

Artículo 24. GESTIÓN DE LAS SUBVENCIONES

1. Para abonar las subvenciones, se debe de aportar:
 - a) Acuerdo de la comunidad.
 - b) Licencia municipal de obra.
 - c) Certificado de inicio de obra.
2. Plazo máximo de ejecución de las obras, no superior a 16 meses.
Excepción para edificios con más de 40 viviendas, hasta 18 meses.
3. El Ministerio de Fomento transferirá a las Comunidad Autónoma el importe de las subvenciones a gestionar.
4. Plazo máximo de 30 días para pago de la ayuda, una vez reconocido el derecho a la subvención por parte de las Comunidades Autónomas.

CAPITULO VI

PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

Artículo 25. OBJETO

Realización conjunta de:

- obras de rehabilitación en edificios y viviendas.
- urbanización de espacios públicos.
- edificación y sustitución de edificios demolidos.

FINALIDAD: mejorar los tejidos residenciales y recuperar conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

Artículo 26. ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

1. Actuaciones subvencionables:

- a) **Obras para la adecuación a la normativa vigente** en: edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes.

Incluyen: honorarios de los profesionales, redacción de proyectos, informes técnicos, certificados necesarios y gastos de tramitación administrativa.

- b) En materia de **CALIDAD y SOSTENIBILIDAD**:

- Urbanización de espacios públicos: pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.
- Mejoras de la accesibilidad de los espacios públicos.
- Mejoras de la eficiencia ambiental en:
 - en el ámbito del agua:
 - reducción el uso de agua potable y de riego.
 - gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales,

- gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.
 - en el ámbito de la energía:
 - mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos,
 - implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito,
 - las de fomento de la movilidad sostenible,
 - y todas las que reduzcan la demanda energética, las emisiones de gases contaminantes y que aumenten el uso de las energías renovables.
 - en el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos:
 - mejora del reciclaje de materiales (especialmente para cumplir con planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos).
 - uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización.
 - uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.
 - en el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad:
 - conectividad de espacios verdes.
 - cubiertas verdes.
 - implantación de especies adecuadas al medio.
- c) Obras **de demolición y edificación de viviendas de nueva construcción**, con calificación energética mínima de B, y cumplir con el CTE.
2. También son subvencionables:
- a) Programas de realojo temporal para los ocupantes de los inmuebles en los que se vaya a actuar.
 - b) Gastos de equipos y oficinas de planeamiento, información gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.
3. El coste total de las actuaciones subvencionables, no podrá superar los costes medios de mercado.

Artículo 27. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES

OBJETO DEL PROGRAMA

1. REQUISITOS para obtener las ayudas:

- a) El ámbito de actuación mínimo 100 viviendas.
Excepciones: el nº de viviendas puede ser menor en: cascos históricos, núcleos rurales y actuaciones exclusivas de renovación urbanas.
- b) Al menos el 60% de lo edificado, debe ser destinado a uso residencial de vivienda habitual.

2. Las Comunidades Autónomas deberán remitir al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones a financiar.

Las propuestas son compatibles con el plan estratégico global de la Comunidad Autónoma, siendo prioritarias las que cumplan, por orden:

- a) Tener necesidad de actuar con carácter integrado sobre ámbitos obsoletos o degradados, por acuerdo de la Administración competente.
- b) Sea una actuación de regeneración urbana integrada.
- c) Afecte a conjuntos históricos.
- d) Sean cofinanciadas por otras Administraciones Públicas.
- e) Tengan modalidades innovadoras de financiación para garantizar mayor aportación de fondos privados.

En las Comisiones Bilaterales de seguimiento se suscribirán los correspondientes acuerdos.

3. Documentación a presentar, antes del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento:

- a) - Delimitación del Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas.
 - Identificación inequívoca de los inmuebles incluidos.
 - Si hay expropiación, identificación de los propietarios y ocupantes.
 - Documentación del planeamiento vigente y de los parámetros urbanísticos actuales.
- b) Memoria - Programa, con los siguientes documentos:
 - 1º Diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental. Objetivos y fines públicos de la actuación.
 - 2º Programa de Acciones Integradas, con:
 - descripción de las actuaciones.

- idoneidad técnica.
- forma de ejecución y gestión.
- programación temporal.
- medidas en ámbito social, económico y ambiental.
- cuadro de indicadores de seguimiento.
- memoria de participación ciudadana.

3º Memoria de Viabilidad Técnica. Memoria de Viabilidad Económica.

4º Plan de realojo temporal y retorno.

4. Para edificios y viviendas del ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas, deben de cumplir además las condiciones del art. 21 (CAPITULO V).

Artículo 28. BENEFICIARIOS

1. Administraciones Públicas, propietarios únicos de edificios de viviendas, comunidades de propietarios y consorcios y entes asociativos de gestión.
2. Si hay varios beneficiarios, la ayuda se distribuye proporcionalmente.
3. Incompatible con las ayudas del programa de rehabilitación edificatoria. (CAPITULO V)

Artículo 29. TIPO Y CUANTÍA DE LAS AYUDAS

1. La cuantía máxima se determina en función del coste subvencionable de la actuación. Como máximo el 35% de dicho coste.
2. La **cuantía máxima**, se calcula multiplicando el nº de viviendas por:
 - **hasta 11.000 €** por vivienda rehabilitada.
 - **hasta 30.000 €** por vivienda construida, previa demolición.
 - **hasta 2.000 €** por vivienda rehabilitada y/o construida, previa demolición, en actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad.

A la cantidad resultante **se le añade:**

- **hasta 4.000 € anuales** por unidad de convivencia a realojar. Máximo 3 años.

- **hasta 500 €** por vivienda rehabilitada o construida, previa demolición, para coste de equipos, oficinas y gestión social.
3. Son compatibles con todas las subvenciones públicas, si no se supera el coste total de la actuación.

Artículo 30. GESTIÓN DE LAS SUBVENCIONES

1. Para solicitar la financiación, se precisa la aprobación del instrumento urbanístico y de ejecución.
2. Para que la Comunidad Autónoma reconozca la ayuda, es necesario la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento.
3. Para abonar las subvenciones, se debe de aportar previamente:
 - a) Primera licencia municipal de obra.
 - b) Certificado de inicio de obra.
4. Plazo máximo de ejecución de las obras, es de 3 años.
5. El Acuerdo de Comisión Bilateral, fijará las anualidades de la aportación del Ministerio de Fomento, hasta un máx. de 3, sin superar el 2016.
El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma el importe de la subvención.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROGRAMAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y LA RENOVACIÓN URBANAS Y PARA EL FOMENTO DE CIUDADES SOSTENIBLES Y COMPETITIVAS.

Artículo 31. COLABORACIÓN PÚBLICO - PRIVADA.

1. Las Administraciones Públicas, comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas, propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones, empresas, que intervengan en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, pueden realizar los siguientes contratos:
 - a) Contrato de cesión.
 - b) Contrato de permuta o cesión de terrenos y/o parte de la edificación a rehabilitar.
 - c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o otro elemento de un edificio.
 - d) convenio de explotación conjunta del inmueble.
2. Si se trata de cooperativas de viviendas, los contratos a) y c) del apartado 1, solo alcanzaran a los locales comerciales y a las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad.
3. Los sujetos privados, podrán:
 - a) Actuar en el mercado inmobiliario para todas las operaciones relacionadas con:
 - el cumplimiento del deber de conservación
 - la participación en actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas.Podrán elaborara los planes o proyectos de gestión correspondientes.
 - b) Constituirse en asociaciones administrativas, para procedimientos públicos de adjudicación de obras.
 - c) Asumir la gestión de las obras.
 - d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación para cubrir impagos de las cuotas de contribución a las obras.
 - e) Ser beneficiarios de medidas de fomento y de la ayudas otorgadas.

- f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal.
- g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes que sean indispensables para instalar los servicios comunes previstos por las Administraciones.
- h) Solicitar créditos refaccionarios con el objeto de obtener financiación para la ejecución de las correspondientes actuaciones.

Artículos 32. ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS

Las asociaciones administrativas:

- dependerán de la Administración pública actuante
- tendrán personalidad jurídica propia
- se regirán por sus estatutos y por este artículo, con independencia de demás reglas y legislación que les resulte de aplicación.

CAPITULO VIII

PROGRAMA DE APOYO A LA IMPLANTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 33. OBJETO

1. Implantación de un Informe de evaluación de los edificios que incluirá el análisis de las condiciones de: accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación.

La subvención cubrirá parte de los gastos de honorarios profesionales para su emisión.

2. El informe contendrá los aspectos del anexo II "Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios":
 - análisis del estado de conservación
 - determinación de necesidad de medidas de accesibilidad
 - certificación de la eficiencia energética

Artículo 34. BENEFICIARIOS

1. Comunidades de vecinos o propietarios únicos de edificios residenciales, que tengan el citado informe de evaluación antes de que finalice el 2016.

Artículo 35. GESTIÓN Y CUANTÍA DE LAS AYUDAS

1. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma el importe de la subvención.
2. **Límite de la ayuda por edificio, 500 € o el 50% del coste del informe.**
Las ayudas se calculan multiplicando **20 €** por cada vivienda del edificio o por cada 100 m² de sup. útil del local.

Artículo 36. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS AYUDAS

Presentar:

- Informe de evaluación del edificio suscrito por técnico competente.
- Factura de honorarios (original y copia)

CAPITULO IX

PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE CIUDADES SOSTENIBLES Y COMPETITIVAS

Artículo 37. OBJETO

1. La financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia.
2. Temática de los proyectos:
 - a) MEJORA DE BARRIOS
 - b) CENTROS Y CASCOS HISTÓRICOS
 - c) RENOVACIÓN DE ÁREAS FUNCIONALMENTE OBSOLETAS
 - d) RENOVACIÓN DE ÁREAS PARA LA SUSTITUCIÓN DE INFRAVIVIENDA
 - e) ECOBARRIOS
 - f) ZONAS TURÍSTICAS
3. Los proyectos deben circunscribirse a un único término municipal. Se deberá justificar la propuesta de actuación, incluyendo:
 - memoria descriptiva y de viabilidad técnica y económica.
 - presupuesto estimado
 - calendario previsible de ejecución
4. Selección de proyectos: mediante procedimiento abierto y en régimen de concurrencia competitiva.

Artículo 38. BENEFICIARIOS

1. Propietarios únicos de edificios de viviendas, comunidades de propietarios, consorcios y entres asociativos de gestión.
2. Las ayudas son incompatibles con las de los programas de rehabilitación edificatoria (CAPITULO V) y de regeneración y renovación urbanas (CAPITULO VI)

Artículo 39. TIPO Y CUANTÍA DE LA AYUDA

Importe máximo de la subvención es del 40% del coste subvencionable, sin superara los máx. establecidos en cada caso en el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana.

El coste no puede superar los precios medios de mercado.

Artículo 40. GESTIÓN DE LAS SUBVENCIONES

1. La gestión corresponde a las Comunidades Autónomas,
2. Plazo máximo de ejecución 3 años.
3. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma el importe de la subvención.