

ORDENANZA MUNICIPAL DE FOMENTO A LA REHABILITACIÓN DE ZARAGOZA
PUBLICADA EN B.O.P. 31/08/2010

REQUISITOS PARA ACCEDER A AYUDAS

- **Antigüedad del edificio mayor de 40 años.** Excepciones actuaciones preferentes: A) accesibilidad, ahorro energético, energías renovables de vivienda: no exigible antigüedad mínima y B) supresión de barreras arquitectónicas, ahorro energético y energías renovables en edificios: antigüedad mínima 30 años.
- **Edificación destinada mayoritariamente al uso de viviendas** (más del 70 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja)
- **Actuación NO iniciada** Excepciones: Urgencia declarada, Orden de Ejecución Municipal, Ejecución Subsidiaria por Ayuntamiento
- **Ingresos ponderados de la unidad de convivencia:** No han de superar los siguientes límites económicos: Actuaciones Habitabilidad: **4,5 veces IPREM** (aislada y áreas rehabilitación preferentes municipales) **ó 6,5 veces IPREM** (áreas de rehabilitación integral (ARI) y de centro histórico (ARCH). Actuaciones Edificios: **No límites.**

UNIDAD DE CONVIVENCIA Nº integrantes	Coef. corrector	Hasta 4,5 IPREM 2010	Hasta 6,5 IPREM 2010
		33.548,13 € B.I. Ponderada	48.458,41 € B.I. Ponderada
1	0,9	37.275,70 €	53.842,68 €
2 ó Más	0,7	47.925,90 €	69.226,30 €

(Casillas **455 + 465** de Declaración de la Renta de las Personas Físicas de todos los componentes de la unidad familiar)

PRESUPUESTOS PROTEGIDOS

Máximos: En todos los casos el presupuesto protegible o subvencionable no excederá por metro cuadrado útil, del 70% del precio general de Viviendas Protegidas de Aragón para obras de adecuación de habitabilidad, o del 100% cuando se trate de obras de rehabilitación integral de un edificio. (La superficie máxima computable, para la determinación del presupuesto será 120 m2 útiles por vivienda o local con independencia de que su superficie real pudiera ser superior. En ningún caso se añadirá, a la superficie computable por vivienda, las superficies correspondientes a garajes, trasteros u otras)

Mínimos: La cuantía mínima del presupuesto protegido o subvencionable, será en función del tipo de obras y de si estas incluyen o no obras preferentes, los siguientes:

EDIFICIO	HABITABILIDAD
1.500 €/vivienda	3.000 €
UNIFAMILIARES: 3.000 €	ADAPTACION A MINUSVALIA: NO MÍNIMO

AYUDAS PREVIAS, AYUDAS DE OTROS ORGANISMOS Y DESTINOS DE LOS INMUEBLES

Ayudas Previas: Se tendrán en cuenta las posibles ayudas **municipales** a la rehabilitación concedidas a los mismos inmuebles en los **últimos diez años** al objeto de que no se excedan los límites de ayuda establecidos en la Ordenanza Municipal de Fomento a la Rehabilitación.

Otras ayudas: Se considerarán asimismo a efectos de valoración de presupuesto protegido las ayudas a la rehabilitación obtenidas para las **mismas actuaciones** de otros **organismos públicos**.

Destino de viviendas en actuaciones habitabilidad: Durante un plazo mínimo de 10 años desde la concesión definitiva de la ayuda, las viviendas habrán de destinarse a: a) **residencia habitual y permanente** o b) **alquiler** siendo cedida a alguna agencia pública de intermediación de alquiler y no podrá la renta superar la prevista para las viviendas de régimen tasado (**7, 10 €/m2 mes**).

EMPLAZAMIENTOS

El porcentaje y los importes máximos de ayuda son distintos según la localización de la finca objeto de las actuaciones de rehabilitación:

- **Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) o Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico (ARCH):** Zonas así declaradas por la Comunidad Autónoma de Aragón para recuperar los centros urbanos, barrios degradados y acogidas a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, a la que hace referencia el *Real Decreto 2066/2008 del Ministerio de Vivienda*, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, con participación del Ayuntamiento correspondiente y en concordancia con lo establecido en el Art. 54 del Decreto 60/2009 del Gobierno de Aragón. (*Anexo I: ARI Grupo María Andrea Casamayor y de la Coma (antes Girón), Alférez Rojas, Puente Virrey Rosellón, Picarrai, Rabal y Anexo II : ARCH Armas-Casta Alvarez, Zamoray-Pignatelli, San Agustín-Alcober de Ordenanza Fomento Rehabilitación*)
- **Áreas de Rehabilitación Preferentes Municipales (ARPM):** Incluyen determinadas zonas del término municipal, no declaradas Áreas de Rehabilitación Integral ni Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico por la Comunidad Autónoma, que tienen ya algún tipo de declaración urbanística, o que formando parte de zonas con Planes Integrales municipales, se encuentran en un estado de cierto deterioro físico y social, o que ya se han recogido en otros programas municipales.: *Conjuntos Urbanos de Interés, Edificios Catalogados de Interés Histórico-Artístico, Áreas Municipales de centro histórico no ARCH y Planes Integrales.* . (Anexo III Ordenanza Fomento Rehabilitación)
- **Actuaciones de Rehabilitación Aislada:** Se entiende por actuaciones de rehabilitación aisladas las que se realicen en emplazamientos distintos de las declaradas Áreas de Rehabilitación contempladas en la Ordenanza Municipal de Fomento a la Rehabilitación (Integrales, Centro Histórico o Preferentes Municipales).

TIPOS DE INTERVENCIONES

- **Adecuación estructural de edificios.** Las que proporcionen al edificio condiciones mínimas de seguridad constructiva de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

Actuaciones PREFERENTES:

EDIFICIOS

- Las que permitan mejorar la **accesibilidad del edificio** para su adaptación total (accesibilidad máxima) o parcial (accesibilidad mínima) a la normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones de nueva planta.
- Las que permitan la **reducción del consumo energético general del edificio y su adaptación al Código Técnico de la Edificación** total (ahorro energético máximo) ó parcial (con un mínimo del 25% respecto de la situación anterior, ahorro energético mínimo, en aquellos edificios que por su superficie no les fuera de aplicación el CTE), mediante la mejora del aislamiento térmico existente o la sustitución de los sistemas de producción de agua caliente, calefacción o refrigeración, por otros más eficientes desde el punto de vista energético, **así como actuaciones que conlleven mejora en el uso, consumo, distribución o almacenamiento del agua.**
- Las de **instalación de energías renovables** (solar, biomasa).

VIVIENDAS

- Las que permitan mejorar la **accesibilidad de la vivienda** para su adaptación total (accesibilidad máxima) o parcial (accesibilidad mínima) a la normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones de nueva planta.
- Las que permitan la **reducción del consumo energético general de la vivienda y su adaptación al Código Técnico de la Edificación** total (ahorro energético máximo) o parcial, con un mínimo del 50% respecto de la situación anterior (ahorro energético mínimo). Sólo se subvencionaran instalaciones individuales de calefacción o refrigeración, en edificios de menos de 15 viviendas y siempre que se adopten medidas que supongan una mejora del 50% de ahorro energético respecto de la situación anterior.
- Las de **instalación de energías renovables** (solar, biomasa).

Actuaciones NO PREFERENTES:

EDIFICIOS

- Las que proporcionen al edificio estanqueidad frente a los agentes atmosféricos, incluyendo la adecuación de cubiertas con o sin intervención en los elementos sustentantes de las mismas, así como la adaptación a la normativa vigente en materia de redes generales de agua, gas, saneamiento, telecomunicaciones, protección contra incendios y seguridad frente a accidentes y siniestros, según lo señalado en el Artículo 4º de la Ordenanza.
- Las que supongan una adaptación total o parcial de las condiciones de aislamiento acústico del edificio a las exigidas por el Código Técnico de la Edificación para edificios de nueva planta.
- Las de sustitución o renovación de materiales de acabado obsoletos o en evidente mal estado, en zonas comunes.

- d) Las de reurbanización, entendiéndose por tales las de adaptación de espacios libres, viales, y redes de infraestructuras, a las normativas y los estándares de uso actuales, que sean de titularidad privada o que sean sufragados por los propietarios de las viviendas afectadas.

VIVIENDA

- a) Las que permitan la adaptación a las normativas sectoriales (agua, gas, electricidad, saneamiento, protección contra incendios).
- b) Las de sustitución o renovación de materiales de acabado obsoletos o en evidente mal estado (pavimentos, pinturas, aparatos sanitarios).
- c) Las posibles modificaciones o ampliaciones del espacio habitable de la vivienda se ajustaran al planeamiento urbanístico y a las limitaciones de superficie señaladas para las viviendas con algún tipo de protección pública, sin superar en ningún caso los 120 metros cuadrados útiles.

- **Actuaciones de Remodelación o Reestructuración de viviendas o edificios.**

- **Actuaciones de adecuación a normativas urbanísticas.**

PORCENTAJES E IMPORTES MÁXIMOS DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS SEGÚN EMPLAZAMIENTOS Y ACTUACIONES

ACTUACIONES EN ARI-ARCH (ANEXOS 1 Y 2 ORDENANZA)	EMPLAZAMIENTOS ARI -ARCH			
	VIVIENDAS O UNIFAMILIARES*		EDIFICIOS	
	%	MÁXIMO	%	MÁXIMO
NO PREFERENTES	40%	5.000 €	40 %	9.000 €
PREFERENTES*	60 %	6.000 €	60 %	12.000 €

* Límite de ingresos unidad familiar: **6,5 IPREM**

* Actuaciones preferentes: accesibilidad, ahorro energético, energías renovables

* ARI: Áreas de rehabilitación integral

* ARCH: Áreas de rehabilitación de Centro Histórico

ACTUACIONES EN ARPM (ANEXOS 3 ORDENANZA)	EMPLAZAMIENTOS ARPM			
	VIVIENDAS O UNIFAMILIARES*		EDIFICIOS	
	%	MÁXIMO	%	MÁXIMO
NO PREFERENTES	35 %	4.500 €	35 %	6.000 €
PREFERENTES*	60 %	6.000 €	60 %	9.000 €

* Límite de ingresos unidad familiar: **4,5 IPREM**

* Actuaciones preferentes: accesibilidad, ahorro energético, energías renovables

* ARPM: Áreas de rehabilitación preferentes municipales

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN AISLADA	EMPLAZAMIENTOS REHABILITACIÓN AISLADA			
	VIVIENDAS O UNIFAMILIARES*		EDIFICIOS	
	%	MÁXIMO	%	MÁXIMO
NO PREFERENTES	20 %	2.000 €	20%	2.000 €
PREFERENTES*	60 %	3.000 €	60 %	3.000 €

* Límite de ingresos unidad familiar: **4,5 IPREM**

* Actuaciones preferentes: accesibilidad, ahorro energético, energías renovables

Además se contempla la posibilidad de **subvencionar GASTOS DE GESTIÓN** en actuaciones comunitarias en determinados supuestos, cuyo porcentaje dependerá del emplazamiento y tipo de gestión y dentro de los límites indicados:

EMPLAZAMIENTO	ARI-ARCH	ARPM	AISLADA
GESTION CONVENIDA (*)	100 %	50 %	20%
GESTION NO CONVENIDA	40%	NO	NO

(*) Actuaciones de rehabilitación convenidas. Aquellas actuaciones de rehabilitación aisladas o en áreas, referidas a edificios completos, que por las especiales condiciones socio económicas (escasos recursos económicos de los promotores/as, la falta de estructuración de los mismos), la complejidad técnica u otras causas similares (necesidad de proyectos piloto para estimular la rehabilitación de un área concreta), o que estando incluidas en programas específicos de rehabilitación del Ayuntamiento, dirigidos a determinados sectores de población o a determinadas áreas de la ciudad, sean así calificadas por los servicios técnicos y sociales del órgano gestor. Contarán con el apoyo y supervisión permanente de los servicios técnicos y sociales del órgano gestor y se regirán por Convenio entra Comunidades de propietarios y el órgano gestor.