

PLAN ARAGONÉS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA Y FOMENTAR LA REHABILITACIÓN 2009-2012

Decreto 60/2009, de 14 de abril del Gobierno de Aragón

REHABILITACIÓN AISLADA

informa

1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. Concepto de rehabilitación aislada

Actuaciones destinadas tanto para mejora de la habitabilidad de viviendas para uso propio, venta o arrendamiento, como para la adecuación estructural y funcional de los edificios que tengan lugar fuera de las áreas declaradas por la Comunidad Autónoma en la Rehabilitación de edificios.

1.2. Promotores

Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas que sean propietarios de las viviendas, usufructuarios vitalicios o arrendatarios, siempre que cuenten con el consentimiento del propietario, o Comunidades de Propietarios en la Rehabilitación de Edificios.

1.3. Presupuesto Protegido

El coste real de las actuaciones de rehabilitación determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, **computándose como máximo una superficie útil por vivienda de 90m²**, pudiendo extenderse a una plaza de garaje con una superficie útil de 25 m² y un trastero con una superficie útil de 8 m², vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior y sin que pueda exceder por **metro cuadrado de superficie útil, del 70% del Módulo Básico Aragonés**, aplicable en el momento de la calificación provisional.

El **presupuesto protegido mínimo** de las actuaciones de rehabilitación en **viviendas** será de **3.000 euros**, salvo que se trate de la adaptación de la vivienda para el uso de persona discapacitada. En rehabilitación de **edificios** será de **1.500 euros** por vivienda o de **3.000 euros** por vivienda cuando se trate de **unifamiliar**.

Cuando las actuaciones de rehabilitación sean promovidas por promotores individuales para uso propio y tengan lugar en el **medio rural**, que comprende todos los municipios de Aragón, menos las capitales de provincia, podrá incluirse además, un anejo de 25 m² de superficie útil, vinculado registralmente a la vivienda, con independencia de que su superficie real sea superior.

1.4. Requisitos

El promotor no ha de haber obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación de vivienda o edificio por el mismo concepto con cargo a Planes de vivienda durante los **10 años** anteriores a la calificación definitiva. Las viviendas se destinarán a **residencia habitual y permanente, durante un plazo mínimo de 10 años** desde la calificación definitiva.

La **antigüedad del edificio será superior a 30 años**, salvo cuando se trate de la adaptación de la vivienda para el uso de persona discapacitada, mayor de 65 años o dependiente; cuando se trate de la supresión de barreras arquitectónicas en edificio, o cuando se trate de edificios de titularidad pública, previo convenio.

El Gobierno de Aragón

Para calificar como protegida una actuación de rehabilitación de vivienda, se exigirá que previa o simultáneamente a la misma, ésta alcance las condiciones higiénicas mínimas de habitabilidad de las viviendas establecidas en la normativa vigente. Asimismo, la actuación no se calificará como protegida si la vivienda se encuentra ubicada en un edificio que no posea características estructurales, de estanqueidad frente a la lluvia y funcionales correctas.

Las obras deberán contar con **licencia municipal**, no debiendo comenzar con anterioridad a la visita técnica oficial, salvo caso de **urgencia grave previamente reconocida** por la Dirección Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes correspondiente, en cuyo caso tampoco deberán comenzar con anterioridad a la fecha de la solicitud.

El precio y la renta de las viviendas rehabilitadas que se destinen a venta y arrendamiento respectivamente no podrán superar las previstas para las viviendas de régimen tasado durante **10 años**.

1.5. Limitaciones a la facultad de disposición

Las viviendas objeto de las presentes ayudas no podrán ser objeto de transmisión ínter vivos ni de cesión de uso por ningún título durante el plazo de **10 años** contados desde la fecha de la calificación definitiva de las obras.

2. REHABILITACIÓN DE EDIFICIO

2.1. Obras que pueden ser objeto de ayudas

Los edificios de una o varias viviendas deberán tener, al menos, un 50 % de su superficie útil existente o resultante de las obras destinada al uso de vivienda.

Se entenderán por obras de rehabilitación de edificios las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética en los elementos comunes del edificio, y en concreto las siguientes:

a) La **adecuación estructural**, que proporcione al edificio condiciones de seguridad constructiva, que garantice su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

b) La **adecuación funcional**, que proporcione al edificio condiciones suficientes respecto a los accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, incluyendo la adecuación de cubiertas, así como la adaptación a la normativa vigente en materia de instalaciones. También se incluyen las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad la legislación vigente así como las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de los edificios.

Para calificar como protegida una actuación de rehabilitación de edificio, se exigirá que los edificios objeto de remodelación dispongan de adecuación estructural y funcional o vayan a alcanzarlas simultáneamente; y los que van a ser rehabilitados para obtener la adecuación funcional dispongan ya de adecuación estructural.

En todo caso, en edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanqueidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

2.2. Financiación

Para acceder a la financiación concertada de rehabilitación de edificio será necesario que el valor catastral medio del edificio a rehabilitar multiplicado por los coeficientes de referencia en materia de comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana no supere el precio máximo de compra de una vivienda usada de superficie equivalente a la media de las viviendas de referencia, sin que pueda computarse en ningún caso una superficie media mayor de 90 metros cuadrados. (Ver tabla 3)

Si la superficie media de las viviendas del edificio es menor de 90 m², se aplicará la siguiente fórmula:

$\frac{\text{valor catastral total viviendas (€)}}{\text{nº de viviendas}} \times \text{Coef. Ref.} < \text{Precio Compra Vivienda Usada (€/m}^2\text{)} \times \text{Sup. Útil media}$

Si la superficie media de las viviendas del edificio es mayor de 90 m², se aplicará la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{valor catastral total viviendas (€)}}{\text{nº de viviendas}} \times \text{Coef. Ref.} < \text{Precio Compra Vivienda Usada (€/m}^2\text{)} \times 90 \text{ m}^2$$

El coeficiente de referencia se puede comprobar en:

http://portal.aragon.es/portal/page/portal/TRIBUTOS/VALORACIONES/VALORES_REFERENCIA/Valores de referencia del año 2009

El promotor de las actuaciones podrá obtener un **préstamo convenido sin subsidiación** que podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido. El plazo de amortización, que se iniciará con la expedición de la calificación definitiva, será de 15 años como máximo, precedido de un periodo de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 años.

Además del préstamo previsto en el apartado anterior, se podrá autorizar un **anticipo** de hasta el 50% de la subvención y podrá ser objeto de una subvención de hasta el **40 % del presupuesto protegido con un límite máximo de 7.500 euros por vivienda**, incluyendo los locales que participen en los costes de ejecución de la rehabilitación.

Esta ayuda es **compatible** con las previstas para la rehabilitación de viviendas.

3. REHABILITACIÓN DE VIVIENDA (HABITABILIDAD)

3.1. Obras que pueden ser objeto de ayudas

Las que proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil y programa, distribución interior, instalaciones, servicios higiénicos e instalaciones de cocina, ventilación, iluminación natural y aireación.

Las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de la vivienda, entendiéndose por éstas las de adaptación de los cerramientos a los parámetros que exigen las respectivas normativas vigentes.

Las que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de instalaciones o aquellas que tengan por finalidad la accesibilidad universal, y en concreto las obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de las personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años, o aquellas que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas, así como la ampliación del espacio habitable conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 90 m².

3.2. Financiación

Cuando el promotor tenga unos ingresos familiares ponderados no superiores a **4,5 veces el I.P.R.E.M.**, podrá obtener una **subvención del 40 % del presupuesto protegido**, con un **límite absoluto de 4.000 euros**. Cuando las obras para la adecuación de la habitabilidad tengan por objeto la mejora de la accesibilidad de personas mayores de 65 años, de personas con discapacidad o dependientes, la subvención podrá incrementarse hasta el **50 % del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 5.000 euros**.

Esta ayuda es **compatible** con las previstas para la rehabilitación de edificios.

4. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

4.1. Obras que pueden ser objeto de ayudas

Podrán ser objeto de las ayudas, las obras previstas en la rehabilitación de edificio y en la rehabilitación de vivienda (habitabilidad).

4.2. Financiación

Cuando el promotor tenga unos ingresos familiares ponderados no superiores a **4,5 veces el I.P.R.E.M**, cuando se realicen actuaciones de rehabilitación de viviendas (habitabilidad) podrá obtener una **subvención del 40 % del presupuesto protegido**, con un **límite máximo de 4.000 euros** y cuando se realicen actuaciones de rehabilitación de edificio le corresponderá una subvención de hasta el **40 % del presupuesto protegido** con un límite máximo de **7.500 euros por vivienda**.

Cuando las obras para la adecuación de la habitabilidad tengan por objeto la mejora de la accesibilidad de personas mayores de 65 años, de personas con discapacidad o dependientes, la subvención podrá incrementarse hasta el **50 % del presupuesto protegido**, con un **límite absoluto de 5.000 euros**.

5. TRAMITACIÓN

Las solicitudes de ayudas se tramitan en los Servicios provinciales del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes:

En Huesca: Plaza de Cervantes 1

En Teruel: C/ San Francisco 1

En Zaragoza: Paseo María Agustín, 36

Y si las obras comienzan antes del **31 de diciembre de 2009**
(Disposición Transitoria Quinta)

⇒ **Se incrementará en un 10% las cuantías de las subvenciones a la rehabilitación de viviendas y edificios.**