

ORDENANZA MUNICIPAL DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 1.º Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza, la regulación de las ayudas económicas establecidas por este Ayuntamiento para la promoción de las siguientes obras, como apoyo a la rehabilitación de viviendas:

- a) Arreglos de fachadas: balcones, ventanas, aislamientos térmicos, aleros, canalones, bajantes, carpintería exterior, pintura y decoración general en actuaciones en edificios completos.
- b) Arreglos de cubierta: tejados, chimeneas, lucernarios, aislamientos.
- c) Rehabilitación de edificios de viviendas, en obras tendentes a la adecuación funcional de habitabilidad del edificio, según se define en los Decretos Forales vigentes, en lo relativo a fachadas, cubiertas, envolventes térmicas de los edificios, estructura e instalaciones generales pertenecientes a elementos comunes de edificios (ascensores, terrazas comunes) así como adaptación de viviendas a las minusvalías de los habitantes de las mismas.
- d) Adecuaciones necesarias según el informe IEE del edificio regulado por el DF 108/2014 de 12 de noviembre (Boletín Oficial de Navarra 225, de 17 de noviembre de 2014).
- e) Actuaciones tendentes a garantizar el deber legal de conservación para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE) que son:

–De funcionalidad:

Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

–De seguridad:

Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

–De habitabilidad:

Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que este no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

f) El deber de conservación también incluye los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento histórico.

g) Finalmente, también forman parte del deber de conservación, las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano. Estas últimas pueden consistir en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE). En tales casos, la Administración deberá fijar, de manera motivada, el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

Artículo 2.º Ámbito de aplicación.

Las ayudas serán de aplicación exclusivamente a actuaciones informadas favorablemente por el servicio técnico municipal competente a realizar en edificios que no estén declarados fuera de ordenación de manera total o parcial. Si la intervención tiene como objeto la adecuación a la legalidad, las ayudas se aplicarán a las actuaciones a desarrollar en la zona que no quede fuera de ordenación.

Para que se puedan conceder ayudas, salvo en el caso de adaptación en temas de accesibilidad o que no les sea aplicable, el edificio deberá haberse sometido de manera previa a una IEE y las actuaciones planteadas serán acordes a los dictámenes de dicho informe de evaluación del edificio.

Artículo 3.º Condiciones generales.

Podrán optar a las ayudas municipales todos aquellos edificios cuyo uso sea el de vivienda y que estén catalogados con algún grado de protección o bien tengan una antigüedad superior a treinta años, excepto cuando tenga por objeto la adaptación de los edificios para el uso de personas con minusvalías que reduzcan su movilidad.

Todas las actuaciones y obras deberán garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio, adaptarse a lo que disponga la diferente normativa de la edificación, a las determinaciones del planeamiento y ordenanzas aplicables, así como ejecutar las obras consideradas necesarias por el servicio municipal competente, así como su efectiva contribución a la mejora de las condiciones de uso, seguridad o de la estética exterior del edificio. A tal fin deberán cumplir con los requisitos marcados en el IEE.

Será condición para la obtención de estas ayudas la recuperación de diseños y tratamientos originales de fachada o la supresión o adecuación de todos aquellos elementos de fachada considerados impropios en los informes que en su caso se emitan (cajetines de persianas, contraventanas, cableado de fachadas, carteles, letreros, marquesinas, antenas parabólicas, unidades condensadoras de sistemas de climatización, ventanas y puertas de la calle, etc.).

En el caso de obras de mejora de la envolvente térmica, la actuación deberá ser completa para todo el edificio y su diseño final respetará el entorno y el conjunto de la edificación en la que se enmarca, tanto desde el punto de vista técnico constructivo como desde el punto de vista estético. En este tipo de actuaciones será obligatoria la redacción de proyecto previo redactado por técnicos facultados visado por su colegio profesional. La solución a adoptar deberá ser informada favorablemente por los servicios técnicos municipales de forma previa a la solicitud de la licencia de obras.

Las obras que afecten a elementos comunes del edificio (ventanas, cierres de balcones, terrazas...) requerirán de la autorización de la Comunidad de Propietarios.

Quedan excluidas de ayudas municipales las actuaciones que supongan:

–Obras en edificios declarados fuera de ordenación en el planeamiento vigente o estado ruinoso según la legislación (urbanística o económica). En el caso de estado de fuera de ordenación parcial solo se aplicará a la parte no incluida en fuera de ordenación y siempre que conlleve la adecuación urbanística del conjunto.

–Obras correspondientes a habilitación o decoración privativa y única de locales interiores, salvo que resultasen de ejecución necesaria por la realización simultánea de actuaciones protegibles. Tampoco se protegerán las obras cuando no se incluyan las consideradas como imprescindibles por el servicio técnico municipal.

–La demolición y modificación sustancial de fachada o el vaciado total del edificio. Excepcionalmente se admite la demolición parcial de fachadas para adecuaciones urbanísticas (alineaciones obligatorias) o su vaciado total, siempre cuando el edificio tenga mas de 100 años de antigüedad, su estado de deterioro lo aconseje y se mantengan sus características tipológicas y no goce el edificio de ningún grado de catalogación de conservación.

–Aumento de volumen y/o de la superficie construida del edificio.

–Aumento del número de viviendas del edificio.

–Adecuación de locales.

Artículo 4.º Ayudas municipales.

Podrán ser objeto de ayudas municipales las obras que cumplan las condiciones generales o particulares de la presente ordenanza, siendo éstas independientes y complementarias de otras ayudas que se soliciten tales como las establecidas por el Gobierno de Navarra y sus Departamentos (salvo declaración expresa en los condicionados de estas últimas).

Las ayudas irán con cargo a la partida consignada a tal efecto en el presupuesto ordinario y mientras exista crédito en la misma, sin perjuicio de habilitar otros recursos extraordinarios si se consideran convenientes.

Las ayudas municipales consistirán en una subvención equivalente al 4,5% del presupuesto ejecución material de la obra.

Artículo 5.º Personas beneficiarias.

Serán personas beneficiarias de esta ayuda las personas promotoras de las obras, comunidades o entidades que cumpliendo las condiciones señaladas lo soliciten, aportando la documentación pertinente al servicio municipal competente.

Las ayudas se tramitarán y se entregarán a las personas o entidades que las hayan solicitado.

La solicitud de una ayuda dentro de un grupo imposibilita al particular a solicitar la ayuda individualmente para la misma obra.

Para poder recibir cualquier tipo de subvención las obras necesarias deberán contar con la licencia de obras municipal en la que constará informe previo favorable del servicio municipal competente.

Las personas beneficiarias deberán pagar los impuestos y tasas que les corresponda por la tramitación y la ejecución de la obra y/o las actuaciones solicitadas y deberán encontrarse al corriente en el pago de las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento.

Las ayudas económicas serán definitivas y se recibirán una vez terminadas las obras, mediante solicitud expresa de las mismas al Ayuntamiento por la persona solicitante y aportando toda la documentación necesaria definida en las licencias pertinentes. Antes del abono de las mismas será necesaria la inspección de lo ejecutado para verificar el cumplimiento de las condiciones de licencia y la emisión de informe final favorable sobre el cumplimiento de dichas condiciones.

Artículo 6.º Pérdidas de las ayudas.

El incumplimiento de las condiciones y requisitos de esta Ordenanza y en concreto la no ejecución de las obras consideradas necesarias en el informe técnico y en la IEE, así como el falseamiento de cualquier dato en la documentación aportada, supondrá la anulación y supresión de las ayudas municipales en el expediente de que se trate.

En casos de ayudas a comunidades, esta anulación podrá ser individual, si el incumplimiento procediera únicamente de una de las partes integrantes de la comunidad de propietarios y propietarias.

Artículo 7.º Tramitación de las ayudas.

7.1. La tramitación de las ayudas se realizará en el Registro General del Ayuntamiento de Bera siendo necesaria la presentación de los siguientes documentos:

- a) Instancia-solicitud de licencia de obras y ayudas, en la que se indicará el tipo de obras concedida y la entidad bancaria y número completo de la cuenta donde desee se ingresen las subvenciones, así como el plazo estimado de ejecución de las obras.
- b) Fotocopia Documento Nacional de Identidad de la persona propietaria o representante de la comunidad.
- c) En su caso, acuerdo de la comunidad de propietarios por el que se decida la realización de las obras, nombrar un/a representante para la gestión del expediente de ayudas y establecer el porcentaje con el que cada propietario/a participa en dichas obras.
- d) Si se actuara en representación: justificante de la representación.
- e) Proyecto técnico de obras visado (1 copia en papel y una copia en soporte digital PDF firmado electrónicamente con firma válida).

Si para la realización de la obra no fuera necesario proyecto técnico se deberá aportar la siguiente documentación:

- 1.– Memoria descriptiva de las obras que se pretende realizar con calidad de materiales.
- 2.– Planos del estado actual y reformado, acotados y con indicación de superficies, usos y distribuciones.
- 3.– Presupuesto detallado de la obra con mediciones, calidades y precios unitarios.
- f) Documentación adicional que pudiera ser solicitada, de modo ocasional, por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Será necesaria la presentación de proyecto técnico y certificado final de obra, cuando las obras afecten a:

–La estructura del edificio: vigas, pilares, muros de carga, losas, cerchas, solivos...

–Las fachadas del edificio: apertura de nuevos huecos, modificación sustancial de la composición de fachadas.

–La distribución interior de la vivienda: modificación de ubicación de tabiques, modificación de conlleva alteración de los requisitos de habitabilidad, situación de cocina y baño.

–Instalación de ascensores.

–Montaje de andamios tubulares en la vía pública que superen la altura del forjado del suelo de planta primera del edificio.

7.2. En la concesión de la licencia de obras se establecerá la inclusión o no de la obra en las ayudas solicitadas, señalando un importe provisional.

El importe definitivo de las ayudas se establecerá una vez finalizada la obra, previa presentación de las facturas justificativas del gasto realizado y deberá contar con el informe favorable del servicio técnico municipal indicado en el último párrafo del artículo 5.º.