

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

ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

informa

1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. Área de Rehabilitación Integral

Aquella zona declarada por la Comunidad Autónoma de Aragón en el medio urbano y rural para recuperar los centros urbanos, barrios degradados, conjuntos históricos y municipios rurales que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas.

1.2. Promotores

Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que sean propietarios de las viviendas, usufructuarios vitalicios o arrendatarios de las mismas, siempre que cuenten con el consentimiento del propietario, o las 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 90 m²**, 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, 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. Anticipos y certificaciones parciales de obra

El promotor de la actuación podrá solicitar un anticipo de hasta el 50 % de la subvención previa justificación del inicio de las obras, cuya cantidad deberá garantizarse en la forma y condiciones establecidas en el artículo 84 de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público.

El promotor de las obras cuyo plazo de ejecución sea igual o superior a 6 meses, podrá solicitar abonos parciales de la subvención que le corresponda. Con anterioridad al 15 de septiembre de cada ejercicio podrá remitir una certificación parcial de la obra ejecutada durante esa anualidad hasta un máximo del 80% del total del Presupuesto Protegido.

El Gobierno de Aragón

1.5. 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.

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, Vivienda 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**.

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

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.

Se podrán obtener también las siguientes subvenciones:

- En áreas de rehabilitación integral de barrios degradados y centros urbanos:

Una subvención por un importe máximo del **60 % del presupuesto protegido**, con una cuantía máxima por vivienda o local, que **no supere los 11.000 euros**.

- En áreas de rehabilitación integral de centros históricos y municipios rurales:

Una subvención por un importe máximo del **60 % del presupuesto protegido** con una cuantía máxima por vivienda o local, que **no supere los 12.000 euros**.

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

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.

El promotor no podrá tener ingresos superiores a 6,5 veces el IPREM, salvo excepciones aprobadas en la Comisión Bilateral correspondiente.

Se podrán obtener también las siguientes subvenciones:

- En áreas de rehabilitación integral de barrios degradados y centros urbanos:

Una subvención en cuantía correspondiente al **60 % del presupuesto protegido**, con límite absoluto de **5.000 euros**.

- En áreas de rehabilitación integral de centros históricos y municipios rurales:

Una subvención en cuantía correspondiente al **60 % del presupuesto protegido**, con límite absoluto de **6.000 euros**.

Dichos límites absolutos podrán elevarse a **7.000 euros** en el supuesto de que los ingresos familiares del solicitante no excedan de 2,5 veces el IPREM, y no se trate de un promotor único del edificio; salvo que se trate de un edificio de una sola vivienda que se destine a residencia habitual y permanente del solicitante.

Los residentes en las viviendas objeto de rehabilitación, en el supuesto de necesidad de realojo durante la ejecución de las obras, tendrán derecho en todo caso a las máximas ayudas correspondientes a inquilinos de vivienda libre, por un período máximo de 24 meses.

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 se trate de un edificio de una sola vivienda que precisara de obras de adecuación estructural, funcional y de habitabilidad, la financiación será la que corresponda por los dos conceptos.

5. TRAMITACIÓN DE SUBVENCIONES PARA REALOJOS TEMPORALES

Los residentes en las viviendas objeto de rehabilitación, en el supuesto de necesidad de realojo durante la ejecución de las obras, tendrán derecho en todo caso a las máximas ayudas correspondientes a inquilinos de vivienda libre establecidas en el artículo 35 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, por un periodo máximo de 24 meses.

6. INFORMACIÓN Y TRAMITACIÓN

Las solicitudes de ayudas se tramitarán en la Oficina de Coordinación y Gestión Técnica correspondiente según el área:

ARI Alcañiz	Plaza de España nº 1 (lonja)	44600	Tfno: 978 87 05 65
ARI Binéfar	Plaza España nº 1 (Aytº. nuevo)	22500	Tfno: 974 42 86 68
ARI Ejea de los Caballeros	C/ Mediavilla, nº 27 (Oficina Delegada)	50600	Tfno: 976 67 74 71
ARI Fraga	Pza. España nº 1, 1ª planta	22520	Tfno: 974 47 00 54
ARI Jaca	Pza. Ciudad de Elche , local 1	22700	Tfno: 974 36 15 43
ARI Monzón	C/ Mayor, nº 4	22400	Tfno: 974 41 00 07
ARI Teruel	C/ Tomás Nougués, 1	44001	Tfno: 978 22 15 46
ARI Caspe	Pza. España nº 8	50700	Tfno: 976 63 21 90
ARI y ARCH Zaragoza	C/ San Blas, 37	50003	Tfno: 976 46 96 92
ARI y ARCH Barbastro	C/ Conde, s/n (Oficina Delegada)	22300	Tfno: 974 31 35 60
ARCH Calatayud	Avda. Bilbilis angular con C/F. Ardavín	50300	Tfno.:976 88 13 14
ARCH Huesca	Pza. de los Fueros, nº 4, bajo	22002	Tfno: 974 24 61 95
ARCH Tarazona	C/ Mayor nº 2, 2ª planta	50500	Tfno: 976 19 91 10