

PLAN ARAGONÉS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA Y FOMENTAR LA REHABILITACIÓN 2005-2009

Decreto 225/2005, de 2 de noviembre del Gobierno de Aragón

Actuaciones de rehabilitación aislada

1. REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PARA USO PROPIO

1.1. Promotores.

Los propietarios, arrendatarios y usufructuarios vitalicios para uso propio.

1.2. 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 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 120 m².

1.3. Requisitos.

El promotor no ha de haber obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación de vivienda con cargo a Planes de vivienda durante los **10 años** anteriores a la calificación definitiva, y deberá destinar la vivienda objeto de la actuación a su **residencia habitual y permanente durante un plazo mínimo de cinco años** desde la finalización de las obras.

La antigüedad de la vivienda será superior a **15 años**, salvo adaptación de la misma para uso de persona con minusvalía que reduzca su movilidad, cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a normativas técnicas aplicables, así como las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas.

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.

1.4. Presupuesto protegido.

El **presupuesto protegido mínimo es de 2.500 euros**, salvo cuando se trate de la adaptación de la vivienda para el uso de persona con minusvalía que reduzca su movilidad, sin que pueda exceder, por metro cuadrado de superficie útil, del **50 por ciento del precio máximo de la vivienda protegida de Aragón de precio general en el mismo municipio** aplicable en el momento de la calificación provisional.

Para la determinación del presupuesto protegido, la superficie máxima computable por vivienda será la de 120 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

El Gobierno de Aragón informa

1.5. Financiación.

Cuando el promotor tenga unos ingresos familiares ponderados no superiores a **3,5 veces el I.P.R.E.M**, podrá obtener una **subvención del 30 por ciento del presupuesto protegido**, con un **límite absoluto de 4.000 euros**. Para obtener la calificación de las obras a efectos fiscales, los ingresos familiares ponderados **no superarán las 5,5 veces el I.P.R.E.M**. Los ingresos familiares ponderados se calculan según la tabla que se encuentra al final del folleto. Esta ayuda es **compatible** con las previstas para la rehabilitación de edificios.

La financiación deberá destinarse a la rehabilitación de **una única vivienda**, salvo el supuesto de su obtención por titulares de familia numerosa.

1.6. 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 **5 años** contados desde la fecha de la calificación definitiva de las obras.

2. REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA USO PROPIO

2.1. Promotores.

Los propietarios, arrendatarios, usufructuarios vitalicios para uso propio y comunidades de propietarios.

2.2. Obras que pueden ser objeto de ayudas.

De adecuación estructural: Se consideran como tales las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

De adecuación funcional: Se entienden por tales las obras que proporcionen 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 redes generales de agua, gas, electricidad y saneamiento, infraestructuras comunes de telecomunicaciones, servicios generales, protección contra incendios y seguridad frente a accidentes y siniestros. También se incluyen las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas.

Se consideran asimismo obras para la adecuación funcional del edificio, las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de los edificios, entendiéndose por éstas las que supongan la adaptación de los elementos rehabilitados a los parámetros que exigen las respectivas normativas vigentes.

De adecuación integral: Se considera como tal la realización tanto de obras de adecuación estructural y/o funcional del edificio, como de adecuación de habitabilidad de las viviendas del mismo.

Quedan excluidas las actuaciones que supongan el derribo de fachadas o el vaciado interior del edificio, entendiéndose que se da esta circunstancia cuando afecte a más del 50% de la superficie de forjados horizontales, excluida la cubierta. Únicamente se permitirán vaciados por encima de ese porcentaje en edificios cuya configuración arquitectónica impida que pueda ser objeto de rehabilitación integral para su calificación como vivienda protegida de nueva construcción, y en edificios de viviendas que cuenten con algún grado de protección establecido por la administración autonómica o en edificios catalogados en los planeamientos urbanísticos cuyo estado de deterioro lo aconseje.

2.3. Requisitos.

Los promotores para uso propio no han de haber obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación de edificio por el mismo concepto con cargo a Planes de vivienda durante los **10 años** anteriores a la solicitud y deberán destinar la vivienda situada dentro del edificio objeto de la actuación a su **residencia habitual y permanente durante un plazo mínimo de cinco años** desde la finalización de las obras.

La antigüedad del edificio será superior a **15 años**, salvo cuando se trata de obras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso del edificio, o cuando sean necesarias para adaptar las instalaciones a normativas técnicas aplicables, así como las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de la edificación.

El edificio objeto de la actuación deberá tener al menos un 50% de la superficie útil existente o resultante de las obras destinada al uso de vivienda.

Para calificar como protegida una actuación de rehabilitación de edificio, se exigirá que éste disponga de adecuación estructural y funcional o vayan a alcanzarla simultáneamente; y los que vayan a ser rehabilitados para obtener la adecuación funcional, dispongan ya de adecuación estructural.

En el caso de edificios de un municipio donde esté en vigor normativa sobre Inspección Técnica de Edificios, y que por la antigüedad del inmueble sus propietarios estén obligados a llevarla a cabo, no se protegerá ninguna actuación de rehabilitación en el mismo si no se ha realizado dicho trámite.

Las obras deberán ajustarse a la normativa aplicable, preservar el uso residencial del edificio y 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.

2.4. Presupuesto protegido.

La actuación tendrá un presupuesto **protegido superior a 1.500 €** por vivienda, o de **3.000 € por vivienda** cuando se trate de edificio de una sola vivienda, sin que pueda exceder por metro cuadrado de superficie útil, del **precio máximo de la vivienda protegida de Aragón de precio general en el mismo municipio** aplicable en el momento de la calificación provisional.

Para la determinación del presupuesto protegido, éste será el que corresponda a la superficie útil total de edificio, incluidos espacios comunes, viviendas y locales comerciales, cuando éstos participen en el coste de ejecución, y computando como máximo 120 metros cuadrados de superficie útil por vivienda y local. Las obras de rehabilitación podrán extenderse a una plaza de garaje y a un trastero cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, computándose a efectos del presupuesto protegido 25 y 8 metros cuadrados útiles respectivamente.

2.5. Financiación.

Cuando el promotor tenga unos **ingresos familiares ponderados no superiores a 3,5 veces el I.P.R.E.M**, las ayudas para rehabilitación estructural y/o funcional, así como la rehabilitación integral, adoptarán la modalidad de subvención que alcanzará las siguientes cuantías máximas:

- a) El 40% del presupuesto protegido con **un límite máximo de 7.000 € por vivienda.**
- b) El 60% del presupuesto protegido con **un límite máximo de 7.000 € por vivienda de promoción pública.**

Para obtener la calificación de las obras a efectos fiscales, los ingresos familiares ponderados no superarán las **5,5 veces el I.P.R.E.M.**

Los ingresos familiares ponderados se calculan según la tabla que se encuentra al final del folleto. Esta ayuda es **compatible** con las previstas para la rehabilitación de viviendas.

Cuando se trate de un **edificio de una sola vivienda** que precisara de obras de adecuación estructural y/o funcional y de habitabilidad, la financiación será la que corresponda por los diferentes conceptos conforme a este apartado y al 1.5.

2.6. Limitaciones a la facultad de disposición.

Las viviendas objeto de las presentes ayudas no podrán ser objeto de transmisión intervivos ni de cesión de uso por ningún título durante el plazo de **5 años** contados desde la fecha de la calificación definitiva de las obras.

3. REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIO PARA VENTA O ALQUILER

3.1. Promotor.

Las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas propietarios del edificio de viviendas.

3.2. Obras que pueden ser objeto de ayudas.

Las de adecuación integral del edificio completo, que supone la realización de obras de adecuación estructural y/o funcional del edificio y de obras de adecuación las viviendas según lo establecido en los apartados 1.2 y 2.2 de este folleto.

3.3 Financiación.

El promotor podrá solicitar para la totalidad de las viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación una de las modalidades siguientes:

- **Su calificación como viviendas protegidas de nueva construcción para venta**, siempre que cumplan con la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones establecidas en el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, del plan aragonés de vivienda, a cuyo sistema de ayudas podrán acogerse el promotor y los compradores.

- **Su calificación como viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento**, siempre que cumplan con la normativa que les sea aplicable, así como los requisitos establecidos en el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, del plan aragonés de vivienda, y las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento. En este caso no se aplica la limitación del art.23.1c) de este Decreto, pudiendo promoverse todas las viviendas como de renta tasada.

- Solicitar la financiación establecida en el apartado 2.5 para **rehabilitación integral de edificios**. Esto supone la calificación de las viviendas resultantes de la rehabilitación, como protegidas de precio o renta tasados durante treinta años a los solos efectos de aplicación de la limitación de precio o renta y del régimen sancionador en lo que proceda.

4. TABLA DE INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS AÑO 2007.

UNIDAD FAMILIAR (N.Miembros)	Hasta 3,5 IPREM 24.460,80	Hasta 5,5 IPREM 38.438,40
	B.I. Ponderada	B.I. Ponderada
1	30.576,00	48.048,00
2	33.973,33	53.386,67
3 ó 4	37.061,82	58.240,00
5 ó más	39.452,90	61.997,42

Nota: Los ingresos familiares a incluir serán los correspondientes a todos los miembros de la unidad familiar ponderados según el número de miembros. La cuantía a tener en cuenta es la que figura en las **casillas 455 + 465** de la Declaración de la Renta de las Personas Físicas del año que corresponda. (Si la casilla 21 fuese mayor que la 455 se sumarían las **casillas 21 y 465**).

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: Plaza San Pedro Nolasco 1