

Informe 8/2009 sobre el Proyecto de Decreto por el que se regulan las Ayudas Económicas a la Rehabilitación de Edificios Residenciales en la Comunidad de Madrid (Plan de Rehabilitación 2009-2012)

Consejo Económico y Social
Comunidad de Madrid

El Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid tiene entre sus funciones la de emitir Informe preceptivo no vinculante, con carácter previo a la aprobación de Proyectos de Ley y Decretos del Consejo de Gobierno sobre la política económica y social de la Comunidad de Madrid, según dispone el párrafo b) del artículo 4 de la Ley 6/1991, de 4 de abril, de creación del Consejo Económico y Social.

Previo debate en la Comisión de Trabajo creada al efecto, el Pleno del Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid, bajo la presidencia de su titular, D. Francisco Cabrillo Rodríguez, en su sesión de hoy, día 17 de junio de 2009, aprobó por unanimidad el siguiente

INFORME

INFORME 8/2009 SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS AYUDAS ECONÓMICAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EN LA COMUNIDAD DE MADRID (PLAN DE REHABILITACIÓN 2009-2012)

1. Información recibida.

El texto del Proyecto de Decreto, tuvo su entrada en este Consejo el día 21 de mayo de 2009, acompañándose al mismo Memoria justificativa, Memoria económica, e Informe sobre el impacto por razón de género.

Con fecha 29 de mayo de 2009 se produjo la comparecencia del Viceconsejero de Vivienda y Suelo, D. Juan Blasco Martínez Oña, del Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, D. Alfonso Moreno López, del Director General de Vivienda y Rehabilitación, D. Juan Van-Halen Rodríguez, y de D^a Leire Octavio de Toledo, para presentar el contenido del Proyecto de Decreto y responder a las preguntas de los miembros de la Comisión de Trabajo. Asimismo, y a petición del Grupo de Trabajo, se ha producido, con fecha 8 de mayo de 2009, la comparecencia de D. Vicente Pérez, en representación de la Federación regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid, para exponer su opinión en relación al Proyecto de Decreto.

2. Contenido del Proyecto de Decreto.

El texto del Proyecto de Decreto estructura su contenido en tres Capítulos, que contienen doce Artículos; una Disposición Adicional, dos Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria, y dos Disposiciones finales.

En el **Preámbulo** se recuerda la competencia exclusiva de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda. En el uso de sus competencias ha aprobado varios planes de vivienda (1997, 2001-2004 y 2005-2008), que regulaban conjuntamente ayudas para el acceso a la vivienda con Protección Pública, y para la rehabilitación de edificios de viviendas.

El actual Plan de Rehabilitación 2009-2012 se instrumenta, por primera vez, en un decreto independiente, para potenciar, en el contexto de crisis económica actual, las ayudas destinadas a fomentar la mejora y adaptación de los edificios antiguos a los nuevos avances tecnológicos y normativos, así como la mejora y renovación del parque de viviendas existentes.

Este decreto tiene por fin ir más allá de las obligaciones de los propietarios en materia de conservación, para lograr un mayor beneficio en la sociedad general, en dos grandes líneas: ciudades más amables con el medio ambiente, a través de mejoras de eficiencia energética; y mejorar la calidad de vida de las personas a través del incremento de los niveles de seguridad y accesibilidad de las edificaciones residenciales. Las ayudas se extienden a las actuaciones integradas de barrios y centros urbanos declarados para tal fin.

Otro objetivo es la reducción de los niveles de emisión de CO₂ y otros gases de efecto invernadero, reducción en el consumo de energía, y potenciar el uso de

los avances tecnológicos en la edificación, para aumentar la eficiencia y la utilización de energías renovables, además de estimular la actividad del sector.

Por último, se simplifica la gestión de las ayudas y su sistema de gestión, y se crea la figura del Gestor Personal de Rehabilitación, como elemento de apoyo al ciudadano.

El **Capítulo I, “Disposiciones Generales”**, comprende los artículos del 1 al 8. En este articulado se establece el objeto, el ámbito de las actuaciones subvencionables de rehabilitación, las ayudas económicas –subvenciones–, los mecanismos de control, seguimiento y cumplimiento; la compatibilidad de dichas ayudas; la declaración de “Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos”; el concepto de inversión subvencionable, y, por último, los beneficiarios.

El **Capítulo II, “De las Ayudas a la Rehabilitación”**, incluye los artículos 9 al 11. En ellos se regulan las cuantías de las ayudas a las actuaciones subvencionables según los diferentes tipos; las ayudas económicas a las Áreas de Rehabilitación de Barrios o Centros Urbanos; y los requisitos para la obtención de las ayudas, generales y específicos.

El **Capítulo III, “De la Gestión de las Actuaciones y de las Ayudas”**, incluye el artículo 12. En él se establecen los Instrumentos de gestión al servicio del ciudadano para hacer efectivas las ayudas, destacando, por su novedad, la figura del Gestor Personal de rehabilitación.

La **Disposición Adicional, compatibilidad con otras disposiciones normativas de incentivo y fomento**, establece como fecha de cobertura hasta 31 de diciembre de 2012;

asimismo establece la compatibilidad con otras ayudas de incentivo y fomento, salvo que en sus disposiciones se establezca lo contrario.

La **Disposición transitoria primera**, hace referencia a los expedientes administrativos en tramitación o iniciados en el momento de su entrada en vigor, estableciendo la forma de actuar en ambos supuestos.

La **Disposición transitoria segunda**, establece una excepción para determinados supuestos.

La **Disposición derogatoria, Derogación normativa**, deroga otras disposiciones normativas de ámbito autonómico que se opongan a lo regulado en este Decreto.

La **Disposición final primera**, faculta a la Consejería competente en materia de rehabilitación para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto establece el presente Proyecto de Decreto.

La **Disposición final segunda, Entrada en vigor**, establece la entrada en vigor de este Decreto al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

3. Recomendaciones:

3.1.- Recomendaciones de carácter específico.

Primera.- En relación con el párrafo b) del apartado segundo del Artículo 2 “*Ámbito de las actuaciones subvencionables de rehabilitación*”, y con el fin de proporcionar mayor claridad en su contenido, este Consejo propone que se incorpore una mención expresa a los ascensores, dada su singular importancia a la hora de

facilitar la accesibilidad y reducir las barreras arquitectónicas.

Segunda.- Respecto al apartado cuarto del mismo Artículo 2 *“Ámbito de las actuaciones subvencionables de rehabilitación”*, y para mayor claridad expositiva, se recomienda una modificación de la redacción del mismo del tipo *“La rehabilitación integral de la edificación tradicional de la Comunidad de Madrid, en aquellos tipos de valor arquitectónico especial, cuando éstos presenten un alto grado de deterioro”*. Asimismo, se debería extender el concepto de *“rehabilitación integrada”* al conjunto de actuaciones de tipo estructural, funcional, y/o mejora de la habitabilidad.

Tercera.- Sobre lo previsto en el Artículo 5 *“Compatibilidad”*, este Consejo considera que se debería añadir una referencia expresa a la compatibilidad con las ayudas previstas en la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de espacios degradados e inmuebles objeto de preservación de Madrid.

Cuarta.- En relación con el apartado primero del Artículo 6 *“Declaración de Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos”*, el Consejo propone que la última frase *“por razones urbanísticas, arquitectónicas, sociales o histórico-artísticas”* se coloque al inicio del párrafo. Para mejor concreción, se propone, a su vez, que se incorpore *“y por las mismas razones”*, después del *“asimismo”* de la última frase.

Por otra parte, se recomienda que, por denominación técnica, se sustituya el concepto *“corporación municipal”* por el de *“entidades locales”*.

Este Consejo considera, asimismo, que la declaración de las áreas de rehabilitación de barrios o de centros urbanos, se debería realizar con criterio de prioridad

para las zonas social y económicamente más degradadas.

Quinta.- En el apartado c) del punto segundo del mismo Artículo 6 *“Declaración de Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos”*, este Consejo recomienda añadir, como supuesto alternativo a que la demolición no afecte al 30% de las edificaciones comprendidas en la actuación, que dicha demolición no afecte más del 30% de la superficie construida.

Sexta.- En relación con el punto cuarto del artículo 6 este Consejo propone que la declaración de oficio de un área de rehabilitación por parte de la Consejería competente, sea para casos excepcionales y además de *“especial gravedad”*.

Séptima.- Para el apartado primero del Artículo 9 *“Ayudas a las actuaciones subvencionables”*, este Consejo estima necesario que, en la normativa de desarrollo de este Proyecto de Decreto, se explicita el método que lleva a establecer, como límite mínimo, el 15 por ciento en las emisiones de dióxido de carbono. Asimismo, este Consejo propone que, en la normativa de desarrollo, se haga mención expresa a los tipos de ahorro y eficiencia energética que vayan a ser subvencionables.

Octava.- En lo concerniente al Artículo 10 *“Ayudas económicas a las Áreas de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos”*, el Consejo propone que el último párrafo del apartado segundo se traslade al final del artículo, toda vez que su contenido hace referencia a todos los apartados. Asimismo, y en consonancia con la propuesta de la recomendación quinta, se propone la siguiente redacción del apartado 3: *“Las ayudas previstas en los apartados anteriores se harán extensivas, en su caso, para aquellas actuaciones que impliquen la demolición de edificios por ser inviable técnicamente o económicamente su mantenimiento,*

con el límite del 30 por ciento de edificios incluidos en el ámbito, o, alternativamente, del 30% de la superficie construida.”

Novena.- Sobre los requisitos generales previstos en el Artículo 11 “*Requisitos para la obtención de las ayudas*”, este Consejo recomienda que se clarifique el concepto de “residencial en al menos un 50 por ciento”.

Vº Bº Francisco Cabrillo Rodríguez
PRESIDENTE

Décima.- Por último, este Consejo propone que en el último párrafo del Preámbulo se incluya la mención a que ha sido oído este Consejo Económico y Social.

Rocío Albert López-Ibor
SECRETARIA GENERAL

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS AYUDAS ECONÓMICAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EN LA COMUNIDAD DE MADRID (PLAN DE REHABILITACIÓN 2009-2012

La Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero tiene competencia exclusiva en materia de vivienda.

En el ejercicio de dicha función, la Comunidad de Madrid aprobó en 1997 su primer Plan de Vivienda para el ejercicio 1997-2000 instrumentado en los Decretos 43/1997, de 13 de marzo y Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y posteriormente los Planes de Vivienda 2001-2004 y 2005-2008, que regulaban conjuntamente ayudas para el acceso a una vivienda con Protección Pública, y para la rehabilitación de edificios de viviendas.

El Plan de Rehabilitación 2009-2012 se instrumenta, por primera vez, en un decreto independiente del de vivienda protegida para regular el régimen jurídico de las ayudas a la mejora y renovación del parque de viviendas existentes. En el actual contexto de crisis económica, se potencian las ayudas destinadas a fomentar la mejora y adaptación de los edificios antiguos a los nuevos avances tecnológicos y normativos.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece la obligación de los propietarios en la conservación de los edificios. En este sentido, este Decreto prevé aplicar los recursos disponibles en actuaciones que vayan más allá de este deber de los propietarios y redunden en beneficios para la sociedad en general, logrando ciudades más amables con el medio ambiente - dotando a los edificios existentes de mayor eficiencia energética - y con las personas - incrementando los niveles de seguridad, y de accesibilidad de las edificaciones residenciales, además de mejorar el aspecto de las mismas -. Las ayudas se destinan tanto a actuaciones aisladas dirigidas a los elementos comunes de edificios residenciales, como a aquellas actuaciones integradas de barrios y centros urbanos declarados para tal fin.

Finalmente, este Decreto tiene como objetivo reducir los niveles de CO2 y otros gases de efecto invernadero, con una reducción en el consumo de energía y potenciar el uso de los avances tecnológicos en el sector de la edificación con respecto a la eficiencia y a la utilización de energías renovables, además de estimular la actividad del sector. Por esta razón, se entiende imprescindible hacer un esfuerzo por objetivar los criterios que definen las actuaciones susceptibles de recibir ayudas.

Por otro lado, se simplifica el sistema de gestión de las ayudas, dando una mayor sencillez y eficacia a los procedimientos de tramitación de las ayudas, considerando a las

Comunidades de Propietarios como posibles beneficiarios de las mismas. Además se introduce la figura del Gestor Personal de Rehabilitación como elemento de apoyo, asesoramiento e información al ciudadano.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, *oído/de acuerdo* con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de..... de 2009.

DISPONE

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto*

El presente Decreto tiene por objeto el fomento y la regulación de las ayudas económicas, con cargo a la Comunidad de Madrid, a las actuaciones subvencionables de rehabilitación que favorezcan la mejora de la funcionalidad y de la eficiencia de los edificios residenciales y del medio ambiente urbano, aumentando la calidad de vida y la sostenibilidad de las ciudades, para el periodo de 1 de enero de 2009 a 31 de diciembre de 2012.

Artículo 2. *Ámbito de las actuaciones subvencionables de rehabilitación*

Se consideran actuaciones subvencionables en el marco de la presente norma las siguientes:

1. Acondicionamiento de los elementos constructivos existentes e implantación o sustitución de instalaciones en los edificios, que permitan la reducción de emisiones de CO₂, el ahorro de energía y un uso racional de los recursos naturales, con el objeto de fomentar el ahorro, la eficiencia energética y el empleo de energías renovables.
2. Mejora de la funcionalidad en referencia a la seguridad y a la accesibilidad en los edificios.
 - a. Con respecto a la seguridad, medidas que supongan adaptar el edificio a las exigencias básicas de protección contra el ruido, de seguridad de utilización y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.
 - b. Con respecto a la accesibilidad, medidas que impliquen una mejora de las condiciones de accesibilidad y adaptación, en la medida en que la

realidad física existente lo permita, a la normativa vigente en materia de accesibilidad, con el fin eliminar barreras arquitectónicas y de comunicación y así permitir el acceso a las viviendas y el acceso y uso a los elementos comunes del edificio por todas las personas.

En el caso de no cumplir dicha normativa, deberá justificarse de forma razonada este extremo y proponer las medidas que más se acerquen al objetivo y conseguir un edificio accesible para el mayor número de personas.

3. Embellecimiento exterior de los edificios con el objeto de mejorar el aspecto de las ciudades y el medio ambiente urbano.
4. Rehabilitación integral de tipologías especiales que presenten un alto grado de deterioro, con el objeto de preservar el valor arquitectónico de la edificación tradicional de la Comunidad de Madrid.
5. Recuperación de entornos urbanos degradados mediante Áreas de Rehabilitación de Barrios o Centros Urbanos.
 - a. En la edificación, actuaciones comprendidas en los apartados 1, 2 y 3 de este artículo.
 - b. En espacios libres públicos, la renovación de sus instalaciones urbanas e infraestructuras, incluida la rehabilitación y/o creación de aparcamientos subterráneos, con el fin de mejorar la movilidad y el medio ambiente urbano, así como ahorro energético, embellecimiento de los espacios libres públicos y la supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.

Artículo 3. *De las Ayudas Económicas*

1. Las ayudas económicas a que se refiere el presente Decreto adoptarán la modalidad de subvenciones.

2. La concesión de las ayudas económicas está condicionada a la existencia de los créditos presupuestarios establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid y con el límite de las respectivas disponibilidades presupuestarias.

3. La concesión de la subvención dirigida a la comunidad de propietarios, en calidad de beneficiaria, determinará la cuantía total de la misma, con la especificación de los compromisos asumidos por cada miembro de la comunidad de propietarios, determinados conforme a su coeficiente de participación, de conformidad con lo previsto en el artículo 11, apartado 3, de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

4. La concesión de las ayudas estará sujeta a la obtención de la Calificación Provisional de las actuaciones subvencionables, y de la posterior Calificación Definitiva,

que se otorgará una vez concluidas y aprobadas las obras de conformidad a lo establecido en la Calificación Provisional.

5. Todas las ayudas previstas en este Decreto podrán ser anticipadas en un 50 por ciento, si así lo solicita el promotor de la actuación, una vez se haya concedido la Calificación Provisional del expediente de ayudas. En caso de incumplimiento por parte del solicitante de las condiciones y plazos previstos en la Calificación Provisional, procederá la devolución de las ayudas percibidas, incrementadas con los intereses de demora desde la Calificación Provisional.

6. La solicitud de las ayudas podrá comprender las establecidas con sus límites respectivos para cada uno de los ámbitos, bien por separado o bien en conjunto, siempre que el objeto de la actuación para la que se solicita la ayuda no sea el mismo.

Artículo 4. Control, seguimiento y cumplimiento

Los beneficiarios de las ayudas económicas previstas en la presente norma estarán sujetos a las obligaciones establecidas en la normativa básica y autonómica en materia de subvenciones de la Comunidad de Madrid, y en particular quedarán sometidos a las actuaciones de comprobación a efectuar por el órgano concedente de la ayuda.

No obstante lo anterior, habida cuenta de la especial situación jurídica de las comunidades de propietarios, y al actuar en calidad de promotoras y beneficiarias de las subvenciones, y en aras de una mayor eficacia de las ayudas, de conformidad con la normativa vigente, estarán exoneradas de la acreditación de estar al corriente de sus obligaciones fiscales y frente a la seguridad social, bastando una declaración responsable de la inexistencia de deudas.

Artículo 5. Compatibilidad

Las ayudas económicas previstas en la presente norma serán compatibles con la financiación cualificada prevista en la normativa reguladora de los Planes Estatales de Vivienda y Rehabilitación, y las ayudas municipales, en su caso, en materia de rehabilitación, siempre que se cumplan los requisitos que en ellos se establezcan.

Artículo 6. Declaración de Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos

1. La declaración de “Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos”, se realizará a instancia de la corporación municipal en que se ubique, de las comunidades de propietarios o de los propietarios de edificios de dicho ámbito que representen, al menos, a un 50 por ciento del total de las comunidades de propietarios y de los propietarios de edificios del Área delimitada. Asimismo podrá ser declarada de oficio por la propia Consejería responsable en materia de rehabilitación, por razones urbanísticas, arquitectónicas, sociales o histórico-artísticas.

2. Para proceder a la declaración de un Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos, será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de un área concreta, continua o discontinua, o conjunto urbano deteriorado arquitectónica, urbanística o socialmente.
- b) Que el destino de los edificios incluidos en la zona sea primordialmente de carácter residencial y tengan una antigüedad de más de 25 años.
- c) Que en el supuesto de que sea necesaria la demolición de las edificaciones, éstas no superen el 30 por ciento del total de las incluidas en la actuación. En este caso, las ayudas también podrán dirigirse a las demoliciones y a las nuevas construcciones.

3. La declaración de las Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Urbanos se realizará mediante Orden de la Consejería competente en materia de rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

4. De forma excepcional, la Comunidad de Madrid, de oficio, podrá declarar un Área de Rehabilitación por razones de interés general, y mediante orden de la Consejería competente en materia de rehabilitación, aunque no cumpla algunos requisitos de los establecidos en el punto 2.

Artículo 7. *Inversión subvencionable*

A los efectos de este Decreto, la inversión subvencionable para cada tipo de actuación prevista en el art. 2 será aquella por la que se determinará la cuantía o porcentaje de las ayudas públicas con los límites máximos establecidos en los art. 9 y 10. Comprenderá el coste real de cada tipo de actuación, que quedará determinado por el coste total del contrato de ejecución de las obras, los honorarios de los profesionales intervinientes, los informes técnicos y certificados necesarios, así como los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, todos ellos debidamente acreditados.

Artículo 8. *Beneficiarios*

1. Podrán solicitar las ayudas establecidas en este Decreto y ser beneficiarios de las mismas, las comunidades de propietarios válidamente constituidas a través de sus representantes legales, debiendo hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la Comunidad, así como el importe de subvención a aplicar para cada uno de ellos, que tendrán igualmente la consideración de beneficiarios. También podrán solicitarla y ser beneficiarios las Comunidades de bienes o de propietarios de edificios de viviendas no divididas horizontalmente, ya sean personas físicas o jurídicas.

2. Si dicho edificio no está dividido horizontalmente, la subvención se abonará al propietario o al promotor de la actuación, ya sea persona física o jurídica. La subvención

total máxima para el edificio operará en función del número de viviendas de dicho inmueble.

CAPÍTULO II

De las Ayudas a la Rehabilitación

Artículo 9. *Ayudas a las actuaciones subvencionables*

1. Las actuaciones referidas al art. 2.1, siempre que supongan una disminución de al menos un 15 por ciento de emisiones de CO2 mediante la adopción de alguna medida, podrán obtener una ayuda de un 25 por ciento de la inversión subvencionable con un máximo de 12.000 euros por vivienda o local.

2. Las actuaciones referidas al art. 2.2, podrán obtener una ayuda de un 25 por ciento de la inversión subvencionable con un máximo de 9.000 euros por vivienda o local.

3. Las actuaciones referidas al art. 2.3, podrán obtener una ayuda del 25 por ciento de la inversión subvencionable con un máximo de 6.000 € por vivienda o local.

4. Las actuaciones referidas al art. 2.4 en edificios con tipología especial, ya sea de corrala, o bien edificaciones rurales tradicionales, con antigüedad de más de 50 años, podrá obtenerse una ayuda del 25 por ciento de la inversión subvencionable, con un máximo de 10.000 € por vivienda o local, para poder acometer obras de rehabilitación integral.

Las ayudas relativas a la rehabilitación integral de edificios rurales tradicionales serán de aplicación únicamente en municipios con menos de 10.000 habitantes.

5. La instalación de ascensores en edificaciones de más de 15 años que cumplan las condiciones y requisitos establecidos por orden de la Consejería competente en materia de rehabilitación, de altura superior a tres plantas, incluida la baja, podrá obtener una subvención del 70 por ciento del coste total de su instalación, con el límite de 50.000 euros por ascensor.

En el caso de edificios que no reúnan las condiciones de altura, por ser inferior o igual a tres plantas (incluida la baja) o antigüedad, y con la finalidad de dar acceso a las viviendas y posibilitar el acceso y el uso de elementos y zonas comunes (garajes, trasteros, etc.), podrá obtenerse una ayuda del 70 por ciento, con el límite de 50.000 euros por ascensor, siempre y cuando en ellos resida de forma habitual y permanente una persona que pueda acreditar una discapacidad mayor o igual al 33 por ciento o una persona de 65 años o más.

Cuando no se cumpla la condición de antigüedad, será requisito necesario acreditar o justificar que el edificio no se ha acogido a las disposiciones del art. 17.2 del Decreto 13/2007, por el que se aprueba el Reglamento técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 10. *Ayudas económicas a las Áreas de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos*

1. En los edificios residenciales incluidos en un Área declarada podrán obtenerse las mismas ayudas que las recogidas en el art. 9.

2. En los espacios libres públicos incluidos en el Área declarada se considerarán inversiones subvencionables las establecidas en el art. 2.4, con una ayuda del 25 por ciento de la inversión subvencionable, siempre que esta cantidad no supere el 35 por ciento de las ayudas previstas en la Memoria-Programa del expediente de declaración del Área para la rehabilitación de los edificios residenciales en ella incluidos.

Las ayudas relativas a la renovación de instalaciones urbanas e infraestructuras serán de aplicación únicamente en Áreas declaradas en municipios con menos de 50.000 habitantes.

Esta subvención se dirigirá al promotor de la actuación que podrán ser ayuntamientos o empresas públicas municipales o mixtas, o comunidades de propietarios agrupadas en una mancomunidad. En el caso de que no existiese mancomunidad, se designará un representante de todas las comunidades de propietarios, que deberá ser elegido por unanimidad.

3. Las ayudas previstas en los apartados anteriores se harán extensivas, en su caso, para aquellas actuaciones que impliquen la demolición de edificios por ser inviable técnicamente o económicamente su mantenimiento, con el límite del 30 por ciento de edificios incluidos en el ámbito.

4. La solicitud de ayudas, de al menos un 25 por ciento de los edificios residenciales incluidos en el Área declarada, deberán presentarse en un plazo máximo de 1 año a partir de la fecha de publicación en el BOCM de la declaración del Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos. El plazo máximo de vigencia de la Declaración del Área vendrá determinada en la Memoria-Programa para la ejecución de las obras, no pudiéndose solicitar el resto de las ayudas fuera de dicho plazo, salvo que por causa debidamente justificada lo prorrogue el órgano competente.

Artículo 11. *Requisitos para la obtención de las ayudas*

Para la obtención de las ayudas previstas será necesaria la previa calificación provisional como actuación subvencionable por parte de la Consejería competente en la materia, para lo cual deberán cumplirse los requisitos establecidos en la Orden de Bases reguladoras, y en todo caso, los siguientes:

Se considerarán requisitos en general:

- a) Que el uso del edificio sea residencial en al menos un 50 por ciento.
- b) Que una vez rehabilitado el inmueble, al menos el 50 por ciento se destine a vivienda habitual y permanente.

- c) Que tenga una antigüedad mayor a 25 años.

Se considerarán requisitos específicos:

1. En referencia a la seguridad estructural, alguna de las siguientes:
 - a) Que presente una patología estructural provocada por una deficiencia en las instalaciones urbanas de saneamiento, o de aquellas que transporten agua, o aquellas derivadas del comportamiento del terreno.
 - b) Acreditar que ha habido un mantenimiento adecuado del edificio a efectos del deber de conservación, excepto en edificios:
 - i. sometidos a arrendamiento con prórroga forzosa (renta antigua).
 - ii. que cuenten con un nivel de protección que impliquen unos gastos de conservación extraordinarios.
 - c) Que la actuación excluya la demolición de fachadas del edificio y la alteración de su configuración estructural u organización global originales.
2. En referencia a la Accesibilidad:
 - a) Que tenga una antigüedad mayor a 15 años.
Para los casos específicos de instalación de ascensores en que no se cumpla esta condición, será necesario acreditar o justificar que el edificio no se ha acogido a las disposiciones del art. 17.2 del Decreto 13/2007, por el que se aprueba el Reglamento técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
 - b) Que resida una persona con una discapacidad mayor o igual al 33 por ciento o tener, al menos, 65 años.

CAPÍTULO III

De la Gestión de las Actuaciones y de las Ayudas

Artículo 12. Instrumentos de gestión al servicio del ciudadano para hacer efectivas las ayudas

La Comunidad de Madrid pondrá a disposición del ciudadano, como instrumentos de información, asesoramiento, tramitación y gestión, las Oficinas de Rehabilitación, cada una de las cuales contará, al menos, con un Gestor Personal de rehabilitación.

Todo ello sin perjuicio de las Entidades Gestoras de Rehabilitación ya existentes, conforme a los convenios vigentes en el marco de los Planes Estatales de Rehabilitación y Vivienda vigentes.

En todo caso, mediante convenio con las corporaciones locales podrán determinarse los procedimientos de gestión de las ayudas en las áreas de rehabilitación de barrios.

Disposición Adicional. *Compatibilidad con otras disposiciones normativas de incentivo y fomento*

Las solicitudes de ayudas económicas al amparo de lo establecido en el presente Decreto, deberán corresponder necesariamente a expedientes de calificación de actuación subvencionable o Áreas de Rehabilitación de Barrios declarados hasta el 31 de diciembre de 2012, salvo que se establezca, en su caso una prórroga de su vigencia.

Las ayudas económicas del presente Decreto son compatibles con otras disposiciones de incentivo y fomento a la rehabilitación promovidas por la Comunidad de Madrid y otras Administraciones, salvo que expresamente se establezca lo contrario en la disposición correspondiente.

Disposición Transitoria Primera

La aplicación de este Decreto a los expedientes administrativos que se encuentren en tramitación o iniciados en el momento de su entrada en vigor, se efectuará de forma que:

Los expedientes cuya solicitud de calificación provisional se presenten a partir de la entrada en vigor de este Decreto, se tramitarán conforme a lo dispuesto en el mismo.

Los expedientes que se encuentren en tramitación antes de la entrada en vigor, y no haya recaído resolución expresa de calificación provisional podrán acogerse a lo establecido en este Decreto. En los supuestos de Comunidad de Propietarios, la solicitud se formulara por el Presidente de dicha Comunidad, previo acuerdo adoptado conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

Disposición Transitoria Segunda

Excepcionalmente y previa resolución motivada por la Dirección General competente en la materia, por razones de interés social, económico y mejora de la gestión, las Zonas de Rehabilitación Integrada y Áreas de Rehabilitación, que hayan sido declaradas durante el año 2008, y cuyos expedientes no hayan sido Calificados Provisionalmente o que no hayan recaído resolución de ayudas económicas, podrán acogerse a este nuevo marco, si así se solicita expresamente, y se adecuen a los criterios establecidos en el mismo.

Disposición Derogatoria. *Derogación normativa*

Quedan derogadas cuantas disposiciones autonómicas en materia de rehabilitación de edificios y viviendas, de igual o inferior rango, y en el ámbito de la Comunidad de Madrid, que se opongan a lo regulado por este Decreto.

Disposición Final Primera. *Desarrollo*

Se faculta a la Consejera competente en materia de rehabilitación para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición Final Segunda. *Entrada en vigor*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a de de 2009

La Consejera de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio,

La Presidenta