

**AYUNTAMIENTOS****SORIA****ÁREA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO  
SECCIÓN DE SEGUIMIENTO DE PROGRAMAS**

Habiéndose aprobado definitivamente, en ausencia de alegación o sugerencia, la “Modificación Puntual de la Ordenanza de Ayudas de Rehabilitación de Edificios en el Área Preferente de Eco-Inversión”, y de conformidad con lo establecido en el art. 70.2 de la Ley 57/03, se procede a la publicación íntegra de la citada Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, entrando en vigor al día siguiente al de su publicación.

**ORDENANZA DE AYUDAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EN EL ÁREA PREFERENTE  
DE ECO-INVERSIÓN.***Justificación de la modificación:*

Con motivo de la delimitación del área de Eco-inversión preferente (acción 4 del Proyecto Life +People CO2CERO) y de los cambios normativos de jerarquía superior Ley estatal 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo para Castilla y León, resulta necesaria la modificación de la ordenanza vigente en material de ayudas para la rehabilitación con los siguientes objetivos.

*Objetivo de la modificación:*

Actualizar la ordenanza adaptándola a la normativa vigente en materia de rehabilitación.

Ampliar el ámbito de aplicación de la misma al área definida como preferente para la Eco-Inversión (este área comprende totalmente el ámbito del Casco histórico al que se refiere la ordenanza que se va a modificar).

Incluir la rehabilitación energética y primarla frente a la rehabilitación que no incluya medidas de ahorro energético (ya sean activas o pasivas) dentro de los tipos de obras que puede ser objeto de subvención.

Desarrollar un listado de obras convenientemente descritas de lo que podrá ser objeto de subvención que facilite tanto a los ciudadanos identificar las obras que pueden ser objeto de ayudas, como a los técnicos, la aplicación de la ordenanza.

**CAPÍTULO I  
CONCEPTOS GENERALES***Art. 1.- Objeto de la Ordenanza*

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de ayudas económicas para fomentar, en edificios con uso de vivienda, la promoción privada de las siguientes obras:

Actuaciones de rehabilitación que afecten, conjunta o independientemente, a elementos comunes de los edificios o privativos de las viviendas y adecentamiento de fachadas y rehabilitación energética orientadas a mejorar la calidad de la edificación en términos de habitabilidad, preservación y/o mejora de la eficiencia energética.

*Art. 2.- Ámbito de Aplicación*

Las ayudas económicas se aplicarán, a actuaciones en edificios, con uso de vivienda, que cumplan los siguientes requisitos:

BOPSO-63-01062015



a) Inclusión en el ámbito de la denominada Área Preferente para la Eco-Inversión cuya delimitación refleja el plano 1.

b) Antigüedad del edificio superior a 40 años.

Podrán concederse ayudas para la rehabilitación de elementos comunes exteriores visibles desde la vía pública, y para adecentamiento de fachadas y rehabilitación energética, de edificios con uso de vivienda:

1) Situados en las zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural, aunque no reúnan los requisitos señalados anteriormente.

2) Situados en el Área Preferente para la Eco-Inversión.

### *Art.3.- Actuaciones de Rehabilitación: Concepto y Finalidades*

Se entenderán por actuaciones de rehabilitación, a los efectos de esta Ordenanza, las obras que se dirijan a cualquiera de las finalidades que se señalan a continuación.

1. Finalidades de las actuaciones en elementos comunes de los edificios.

a) Seguridad estructural y constructiva.

b) Adecuación de la red de accesos a las viviendas.

c) Adecuación o realización de instalaciones generales y conductos.

d) Adecuación de los acabados del edificio.

e) Mejora de las condiciones de seguridad frente a accidentes y siniestros.

f) Otras obras que contribuyan a una mejora efectiva de las condiciones de uso residencial del edificio o de habitabilidad de las viviendas.

g) Adecuación al entorno y eliminación del impacto visual negativo.

2. Finalidades de las actuaciones en elementos privativos de las viviendas

a) Consecución de superficie útil mínima de la vivienda y de los espacios habitables.

b) Adecuación de la distribución interior de la vivienda con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad y uso.

c) Instalación de servicios higiénicos.

d) Adecuación de los acabados privativos de las viviendas.

e) Otras obras que contribuyan a una mejora efectiva de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

3. Actuaciones de rehabilitación y normativa de protección:

Las actuaciones de rehabilitación podrán encuadrarse en cualquiera de los tipos de obras permitidos en el Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Histórico, a excepción de la reestructuración con vaciado interior y obra nueva, y se adecuarán en cada caso al tipo de obras permitidas por el grado de protección del edificio.

Las obras no protegidas y prohibidas en el Plan de Ordenación correspondiente, así como las relativas al acondicionamiento de la parcela no podrán ser objeto de subvención por esta Ordenanza.

4.- Actuaciones de rehabilitación energética orientadas a mejorar la calidad de la edificación en términos de habitabilidad, preservación y/o mejora de la eficiencia energética.

## CAPÍTULO II

### REGULACIÓN GENERAL DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS MUNICIPALES



## *Art.4.- Tipos de Ayudas Económicas Municipales.*

Las ayudas económicas tendrán la consideración de subvenciones que serán concedidas por el Ayuntamiento de Soria, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 23 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, a los beneficiarios y en las condiciones reguladas por la presente ordenanza.

Dichas ayudas adoptarán las siguientes modalidades:

- a) Ayudas económicas para la ejecución de actuaciones de rehabilitación en elementos comunes de los edificios.
- b) Ayudas económicas para la ejecución de actuaciones de rehabilitación en viviendas y edificios.
- c) Ayudas económicas para la ejecución de actuaciones de rehabilitación energética.

## *Art. 5.- Recursos*

Los recursos aplicables al conjunto de ayudas económicas previstas en esta Ordenanza serán los que anualmente fije el Ayuntamiento de Soria a través de sus presupuestos.

## *Art. 6.- Beneficiarios de las Ayudas Económicas.*

Podrán acceder a las ayudas económicas municipales, siempre que cumplan los requisitos exigidos en cada modalidad de ayuda:

- a) Los propietarios de edificios completos.
- b) Los propietarios de viviendas en edificios divididos horizontalmente, cuando promoviesen las actuaciones individualmente; o las comunidades de propietarios, cuando fueran sus órganos rectores quienes promovieran las actuaciones.
- c) Los arrendatarios de viviendas cuando, con la autorización de la propiedad, promoviesen las actuaciones individualmente en elementos privativos de las viviendas; o las sociedades civiles, o cualquier otra forma asociativa (no necesariamente instituida) que integre al menos las tres quintas partes de los arrendatarios de un edificio, cuando se promoviesen actuaciones en elementos comunes, con la autorización de la propiedad.

## *Art. 7.- Cómputo de las Ayudas Económicas.*

1. Cuando las ayudas económicas tengan por objeto la realización de obras, la cuantía de la subvención vendrá determinada por un porcentaje del presupuesto general de las mismas.

2. Se entenderá como presupuesto general el integrado por las siguientes partidas:

1ª Presupuesto de ejecución material.

2ª Margen industrial o gastos de administración, según los casos, que se cifra, respectivamente, en el 16% y en el 6% del presupuesto de ejecución material.

3. Para el cómputo de la subvención, los servicios técnicos del Ayuntamiento de Soria, determinarán el presupuesto de ejecución material de las obras, cuando así lo estimasen oportuno.

4. El Ayuntamiento podrá condicionar la concesión de las ayudas al cumplimiento de las finalidades de esta Ordenanza.

### **CAPÍTULO III**

## *Art. 8.- Regulación de las Ayudas Económicas para la Ejecución de Actuaciones de Rehabilitación en Elementos Comunes de Edificios.*



El porcentaje y cuantía máximas de la subvención que podrá concederse será de un 40% del presupuesto general de las obras, con un máximo de 901,52 € por vivienda. Estas obras objeto de subvención son:

- Obras de instalaciones energéticamente eficientes (calefacción, agua caliente sanitaria, electricidad, etc.).
- Energías alternativas (solar, térmica o fotovoltaica y eólica).
- Accesibilidad (ascensores, rampas, plataformas, etc.)
- Obras requeridas por la Inspección Técnica de Edificios.
- Obras conducentes a la mejora de la seguridad y salubridad de los elementos comunes de los edificios (instalaciones eléctricas, salidas de emergencia, retirada de materiales nocivos, siempre que formen parte de la edificación, etc.)

Si se trata de adecentamiento de fachadas o de obras conducentes a la consecución de la eficiencia energética de la envolvente de los edificios (aislamientos de fachadas incluidas carpinterías exteriores) se podrá conceder hasta un 65% del presupuesto general de las obras, con un máximo de 3.606,08 € por edificio.

No obstante, la subvención por el adecentamiento de fachadas sería anulada, caso de aprobarse por el ECyL un convenio para la realización por la Escuela Taller, para el tiempo que dicho Convenio estuviese en vigor y zona que comprenda la actuación de la misma.

Se establece la bonificación del 50% de la Tasa de Licencia en obras de rehabilitación de edificios con nivel de catalogación estructural e integral, o en edificios situados en las zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural.

Estas ayudas serán compatibles con las que se concedan por otras Administraciones, no pudiendo rebasar la suma de todas ellas el 100 % del presupuesto, en el supuesto de adecentamiento de fachada, ni del 60% en el resto de los casos.

*Art.9.- Ayudas Económicas para la Ejecución de Actuaciones en Viviendas y Edificios de Viviendas.*

Estas ayudas serán compatibles con las establecidas en el artículo anterior y podrán ser hasta:

Un 30% del presupuesto general de las obras con un máximo por vivienda de 3.005,06 €, que podrá elevarse a un 40% y a 3.606,07 €, caso de estar catalogado el edificio en el PERI como integral o estructural.

Si el beneficiario fuese usuario habitual de la vivienda el porcentaje y cuantía máxima que podrá concederse, será de un 40% y 3.606,07 €, respectivamente, que podrá elevarse a un 45% y 4.207,08 €, caso de que la renta anual del beneficiario sea inferior a 2,5 veces el S.M.I.

Se establece la bonificación del 50 % de la Tasa de Licencia en obras de rehabilitación de edificios con nivel de catalogación estructural e integral o en edificios situados en las zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural. Estas ayudas serán compatibles con la que se concedan por otras Administraciones, no pudiendo rebasar la suma de todas ellas el 60 % del presupuesto.

Estas ayudas relativas a elementos privativos son:

1. Aislamiento interno de la vivienda.
2. Carpinterías exteriores. La nueva carpintería a instalar en su conjunto deberá obtener un aislamiento acústico al ruido aéreo mínimo de 30 dB(A).



3. Adecuación de viviendas para personas con movilidad reducida y mayores de 70 años (baños, puertas de paso, sensores de luz, agua y gas).
4. Obras conducentes a la conservación de la vivienda a fin de evitar daños a la adecuación estructural o constructiva del edificio o daños a terceros.
5. Obras necesarias para adecuar las viviendas a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en normativa urbanística.
6. Obras que permitan la adecuación de viviendas vacías para su posterior alquiler.

Serán gastos subvencionables al objeto de determinar el importe de la subvención, los gastos de ejecución de las obras y los de honorarios técnicos, exceptuando impuestos, tasas y cualquier otro tributo.

## CAPÍTULO IV

### OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS

#### *Art. 10. Obligaciones Generales de los Beneficiarios*

Los beneficiarios de ayudas económicas municipales estarán obligados, con independencia de los tipos de ayudas a que accedan, a cumplir las siguientes obligaciones generales:

1. Destinar el importe de las ayudas a la finalidad a la que van dirigidas, de acuerdo con la naturaleza de cada uno de los tipos de las ayudas económicas regulados.
2. Ejecutar las obras de rehabilitación que hayan servido de base para la determinación de las ayudas económicas municipales, de acuerdo con los presupuestos, calidades, cuantía y documentación gráfica que se aporten.
3. Cumplir los plazos de ejecución de las obras que hayan sido aprobados.
4. Acreditar ante el Ayuntamiento de Soria, al término de las obras, el coste total de las mismas, aportando los oportunos comprobantes, certificaciones y facturas.
5. Permitir la inspección municipal de las obras.
6. Poner en conocimiento de la Administración Municipal, la concesión de cualquier ayuda recibida de otra administración, destinada a la ejecución de actuaciones en el mismo inmueble.

#### *Art. 11. Obligaciones Particulares de los Beneficiarios.*

Los usuarios de viviendas que hubieran recibido ayudas económicas como tales, quedarán obligados, además de cumplir las condiciones que con carácter general se enumeran en el artículo anterior, a ocupar la vivienda de forma habitual y permanente durante un plazo que no podrá ser inferior a 2 años.

#### *Art. 12. Sanciones*

El Ayuntamiento de Soria podrá sancionar a los beneficiarios que incumplieran las obligaciones a que se refieren los artículos anteriores, resolviendo la adjudicación de las ayudas económicas municipales.

La declaración municipal resolviendo la adjudicación de las ayudas por incumplimiento de esas obligaciones, llevará aparejada:

- a) La devolución de la totalidad de las cantidades percibidas en concepto de ayuda económica municipal.
- b) El abono de los intereses, al tipo del 10% anual de la concedida.



Para hacer efectivo el abono de ambas cantidades podrá procederse por vía de apremio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 98 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales.

## CAPÍTULO V TRAMITACIÓN

### *Art. 13. Régimen General de Tramitación*

1. Los expedientes para la concesión de ayudas económicas serán tramitados por el Ayuntamiento de Soria, de acuerdo con las normas contenidas en esta Ordenanza.

El Ayuntamiento de Soria podrá dictar normas especiales que regulen la presentación y tramitación de los expedientes, por sí mismo o a través de los órganos en quien delegue para la tramitación y gestión de los mismos.

### *Art. 14. Solicitud de Concesión Provisional de Ayudas Económicas para la Ejecución de Obras*

1. La solicitud de concesión provisional de cualquiera de los tipos de ayudas económicas previstas para la ejecución de obras deberá ser presentada en instancia, firmada por el promotor o promotores de las obras proyectadas. Esta se acompañará de la correspondiente solicitud de licencia de obras, con la documentación exigida por la normativa vigente.

2. Deberán adjuntarse, con la solicitud, documentos relativos a los siguientes aspectos:

Documentación de carácter general:

- a) La que acredite la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.
- b) Descripción de las obras para las que se solicite ayuda económica, con el correspondiente presupuesto general desagregado en los términos establecidos en el artículo 7 de esta Ordenanza. El presupuesto general deberá ser firmado por técnico competente, o ser ofertado al menos por un contratista o empresa constructora debidamente autorizados para ejercer la actividad
- c) Tipos de las ayudas económicas solicitadas, identificando los beneficiarios de las mismas, con expresión de sus datos personales.

Documentación particular para la ejecución de obras de rehabilitación promovidas por usuarios:

Deberá aportarse, para cada beneficiario, la documentación siguiente:

- a) La que acredite la utilización de la vivienda como domicilio habitual o permanente adjuntando obligatoriamente Certificado Municipal de Empadronamiento, y fotocopia de escritura o documento privado de compraventa, o de contrato de arrendamiento o documento que acredite otro régimen de tenencia de la vivienda.
- b) Justificación de los ingresos familiares mediante copia de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, para el caso de solicitar ayudas con rentas menores de 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

En el supuesto de que el solicitante no estuviera obligado a presentar dicha declaración, se acreditarán los ingresos con la presentación de:

Certificado del centro o centro de trabajo sobre los ingresos brutos percibidos por todos los conceptos.

Certificación de las bases de cotización a la Seguridad Social en caso de trabajadores autónomos.



Certificación de pensión o subsidio de desempleo en el supuesto de jubilados o desempleados.

Declaración jurada o promesa en la que consten los centros de trabajos de los componentes de la unidad familiar.

*Art. 15. Concesión Provisional de las Ayudas Económicas y Forma de Pago.*

1. Concesión provisional.

El Ayuntamiento de Soria otorgará, si procediese, las ayudas económicas solicitadas, mediante concesión provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por los beneficiarios y los informes de sus servicios técnicos competentes.

La concesión provisional formalizará el acto de adjudicación provisional del contrato de subvención a que se refieren las ayudas económicas municipales y contendrá entre otros los siguientes datos:

- a) Tipos de ayudas económicas municipales concedidas y cuantía de las mismas.
- b) Datos del beneficiario de las ayudas económicas.
- c) Plazo de inicio de las obras que no serán superiores a 6 meses.

*Art. 16 Concesión Definitiva de las Ayudas Económicas.*

1. La concesión definitiva de las ayudas económicas se solicitará por el promotor dentro de los 30 días siguientes a la terminación de las obras. A dicha solicitud se acompañarán los documentos acreditativos del presupuesto general final de las obras.

2. Previamente a la concesión definitiva de las ayudas económicas, los servicios técnicos municipales inspeccionarán las obras realizadas, al objeto de comprobar la conformidad de su ejecución. Advertidas deficiencias subsanables, se comunicará al titular o titulares de la actuación el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación y consiguiente expedición de la concesión definitiva de la subvención.

3. Comprobada la conformidad de las obras y del resto de las condiciones generales y requisitos particulares de la actuación, se efectuará la concesión definitiva de las ayudas.

4. La denegación de la concesión definitiva será motivada y llevará aparejada la resolución del contrato de subvención, con las sanciones previstas.

*Art. 17. Criterios de Preferencia para la Concesión de Ayudas Económicas.*

El Ayuntamiento de Soria, realizará periódicamente evaluación de las ayudas económicas solicitadas y concedidas.

Cuando la cuantía de las ayudas solicitadas superase los recursos presupuestarios previstos, podrá establecerse un orden de preferencia mediante la asignación de baremos relativos a los siguientes aspectos:

- a) Grado de protección del edificio.
- b) Características de las obras previstas y presupuestos de las mismas.
- c) Características de las viviendas.
- d) Grado de ocupación del edificio, en el caso de actuaciones promovidas por arrendadores.
- e) Ingresos familiares, en el caso de actuaciones promovidas por usuarios.
- f) Superficie del edificio destinada a vivienda.

**PLANOS**



## Boletín Oficial de la Provincia de Soria

Núm. 63

Lunes, 1 de Junio de 2015

*Plano 1.- Delimitación área preferente ECO-inversión:* A disposición de los interesados en el Ayuntamiento de Soria.

Soria a 15 de mayo de 2015.- El Alcalde, Carlos Martínez Mínguez

1775

-----

BOPSO-63-01062015