

OBJETIVOS

El Ayuntamiento de Alicante, con el fin de revitalizar la zona del Centro Tradicional, solicitó a la Generalitat Valenciana que arbitrará una serie de ayudas económicas para la rehabilitación de viviendas y edificios, que complementarán las adoptadas por el propio Ayuntamiento. Mediante resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 17 de octubre de 2003, se declara como Área de Rehabilitación en Centro Histórico el barrio de San Francisco de Alicante. La mencionada área queda delimitada por la Rambla de Méndez Núñez, calle San Fernando, Coloma, Explanada de España, Avda. Doctor Gadea, Avda. Federico Soto, calle del Teatro, calle Bazán y Avenida Alfonso X el Sabio.

TIPOS DE OBRAS QUE SE PROTEGEN

1. Rehabilitación de los elementos comunes de edificios o rehabilitación parcial: Las actuaciones de rehabilitación de los elementos comunes comprenden todas aquellas obras susceptibles de ser protegidas referidas a:
 - a) Rehabilitación de patologías de diversa intensidad:
 - Para garantizar los requisitos básicos respecto a seguridad estructural.
 - Patología en elementos estructurales (cimentación, pilares, forjados, estructura de cubierta, vigas, voladizos) que afectan a la estabilidad, solidez y seguridad del edificio, bien por deterioro estructural, mala calidad o ejecución deficiente.
 - Para garantizar los requisitos básicos relativos a funcionalidad y seguridad de utilización
 - Deficiencias constructivas en elementos comunes, de carácter funcional (fachadas, medianeras, u otros cerramientos que conformen la envolvente del edificio, zaguanes, escaleras, etc) que afecten a las condiciones de estanqueidad frente a la lluvia y humedad, servicios generales, seguridad frente a accidentes, reparación de dinteles, saneado de balcones, sustitución o reparación de carpintería y barandillas.
 - Deficiencias en fachadas, debidas al deterioro de revestimientos, o mejora del ornato, cuando se actúe mediante un tratamiento superficial.
 - Deficiencias en cubiertas debidas al deterioro de sus componentes excluyendo la intervención en elementos estructurales.
 - b) Mejora en las condiciones de accesibilidad física y supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y sus desarrollo reglamentarios para garantizar los requisitos básicos relativos a funcionalidad y accesibilidad:
 - Nueva instalación de ascensor y estableciendo un itinerario practicable que permita, en función de las posibilidades del edificio, su utilización autónoma por personas con discapacidad, posibilitando el acceso desde la calle a la vivienda.
 - Renovación y adaptación de ascensores a la normativa vigente, o colocación de otros medios mecánicos, para que sean practicables a personas con discapacidad, adaptados a la situación y posibilidades del edificio o en su caso la supresión de barreras arquitectónicas mediante obras de adaptación entre la vía pública y el ascensor existente.
 - Adecuación de las instalaciones comunitarias del edificio, derivada del estado de deterioro de las mismas, de sus materiales obsoletos, que carezcan de dimensionado suficiente, que presenten riesgo para las personas o su necesidad de adaptación a la normativa técnica vigente aplicable, cuando ésta hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación a la terminación del edificio o que mejoren de forma eficaz la eficiencia energética del edificio, de acuerdo en su caso con la normativa.
2. Rehabilitación de los elementos privativos o puntual, viene referida a la que se lleva a cabo en las viviendas y comprenden todas aquellas obras susceptibles de ser protegidas referidas a:
 - Garantizar los requisitos básicos relativos a funcionalidad con el uso y de habitabilidad en relación con la higiene y salud.
 - Para garantizar los requisitos básicos relativos a funcionalidad respecto a la accesibilidad y movilidad en la vivienda.

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN CENTRO HISTÓRICO

- Para garantizar los requisitos básicos relativos a la funcionalidad en relación con las instalaciones de la vivienda.
- Garantizar los requisitos básicos relativos a habitabilidad en relación con el ahorro de energía y aislamiento térmico en la vivienda, y la atención a la protección medioambiental y desarrollo sostenible.
- Garantizar los requisitos básicos de habitabilidad respecto a la protección contra el ruido.

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS:

Requisitos del edificio :

- Antigüedad del edificio superior a 25 años. No será obligatorio cumplir este requisito cuando las obras tengan por objeto garantizar la accesibilidad física y eliminación de barreras arquitectónicas a personas con discapacidad.
- Las obras se ajustarán al planeamiento urbanístico vigente , y estarán en condiciones de obtener la licencia municipal de edificación.
- Las obras no se podrán iniciar hasta la obtención de la calificación provisional salvo por motivos de urgencia debidamente justificados y comunicados.
- El presupuesto protegido mínimo a efectos de poder acogerse a las ayudas de rehabilitación, se fija por un importe mínimo de 1.500 euros por vivienda o local.
- Las obras a ejecutar se ajustarán como mínimo a los requisitos básicos de edificación y a las condiciones establecidas para la vivienda existente en las Normas de Habitabilidad y Diseño.
- Para solicitar las ayudas de rehabilitación de edificios, al menos el 70% de las viviendas debe destinarse a domicilio habitual y permanente. Se excluirá esta exigencia en la rehabilitación estructural debida al uso de cemento aluminoso y por adecuación de fachadas y cubiertas en áreas de rehabilitación.
- La rehabilitación de elementos comunes del edificio, requerirá necesariamente la constitución de la comunidad de propietarios conforme a lo establecido a la ley de propiedad horizontal, salvo en aquellos edificios de cuatro o menos viviendas.

AYUDAS A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

REHABILITACIÓN EDIFICIO TIPOLOGÍA	GENERALITAT VALENCIANA		MINISTERIO VIVIENDA	
	SUBVENCIÓN % PRES. PROTEG.	SUBVENCIÓN MÁXIMA POR VIVIENDA	SUBVENCIÓN % PRES. PROTEG.	SUBVENCIÓN MÁXIMA POR VIVIENDA
Patologías en elementos estructurales	40%	3.500 €	10%	1.040 €
Patologías en forjados derivadas del uso del cemento aluminoso	50%	4.500 €		
Deficiencias constructivas de carácter funcional	40%	2.500 €		
a) Deficiencias en fachada superficial	60%	1.500 €		
b) Si tipología tradicional y menos de 4 viviendas	75%	2.500 €		
a) Deficiencias en cubierta	60%	1.500 €		
b) Con intervención en su estructura y tipología tradicional y menos de cuatro viviendas	75%	2.500 €		
Adecuación de instalaciones comunitarias del edificio	40%	2.500 €	7%	200 €
Instalación de ascensor e itinerario	50%	4.000 €		
Renovación y adaptación de ascensor a la normativa vigente	40%	2.500 €		
Mejora en el aislamiento térmico y/o acústico	40%	2.000 €		
Instalación de sistemas de obtención de energías alternativas	40%	2.000 €		

AYUDAS PERSONALES A LOS PROMOTORES-USUARIOS

REHABILITACIÓN EDIFICIO TIPOLOGÍA	GENERALITAT VALENCIANA		MINISTERIO VIVIENDA
	HASTA 2,5 IPREM	DE 2,5 A 4,5 IPREM	HASTA 3,5 IPREM
Patologías en elementos estructurales	20% 2.000 € (MÁXIMO)	10% 1.000 € (MÁXIMO)	15% 1.500 € (MÁXIMO)
Patologías en forjados derivadas del uso del cemento aluminoso			
Deficiencias constructivas de carácter funcional	SI MAYOR DE 65 AÑOS O MENOR DE 35 AÑOS: 25% 2.100 € (MÁXIMO)	SI MAYOR DE 65 O MENOR DE 35 AÑOS: 15% 1.100 € (MÁXIMO)	SI MAYOR DE 65 AÑOS O DISCAPACITADO* 2.500 € (MÁXIMO)
Adecuación de instalaciones comunitarias del edificio			
Instalación de ascensor e itinerario			
Renovación y adaptación de ascensor a la normativa vigente			
Mejora en el aislamiento térmico y/o acústico			
Instalación de sistemas de obtención de energías alternativas			

* En obras de eliminación de barreras arquitectónicas

PRÉSTAMOS

- El préstamo cualificado en la rehabilitación de edificios, podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible (la suma de las subvenciones junto con el importe del préstamo convenido, no excederá del presupuesto protegible). El plazo máximo de amortización será de 15 años, precedido por un período de carencia cuya duración será de dos años- Para poder acceder a la subsidiación tiene que renunciar a las subvenciones del Ministerio de Vivienda.
- Si los solicitantes tienen ingresos familiares inferiores a 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, el subsidio será de 127 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PARA USO PROPIO:

Requisitos de la vivienda :

- Antigüedad de la vivienda superior a 15 años. No será obligatoria cumplir este requisito cuando las obras tengan por objeto garantizar la accesibilidad física y eliminación de barreras arquitectónicas a personas con discapacidad.
- Las obras se ajustarán al planeamiento urbanístico vigente , y estarán en condiciones de obtener la licencia municipal de edificación.
- Las obras no se podrán iniciar hasta la obtención de la calificación provisional salvo por motivos de urgencia debidamente justificados y comunicados.
- El presupuesto protegido mínimo a efectos de poder acogerse a las ayudas de rehabilitación, se fija por un importe mínimo de 1.500 euros.
- Las obras a ejecutar se ajustarán como mínimo a los requisitos básicos de edificación y a las condiciones establecidas para la vivienda existente en las Normas de Habitabilidad y Diseño.
- Previa o simultáneamente, se exigirá la adecuación estructural y funcional del edificio.
- La vivienda deberá ser destinada a domicilio habitual y permanente.

AYUDAS PERSONALES A LOS PROMOTORES-USUARIOS

REHABILITACIÓN VIVIENDA	GENERALITAT VALENCIANA			MINISTERIO VIVIENDA
	SIN LÍMITE DE INGRESOS	HASTA 2,5 IPREM (1)	DE 2,5 A 4,5 IPREM (1)	HASTA 3,5 IPREM
Habitabilidad		45% 5.500 € (MÁXIMO)	25% 4.500 € (MÁXIMO)	25 % 2.880 € (MÁXIMO)
Adecuación de accesibilidad para discapacitados o mayores de 65 años *	30% 1.500 € (MÁXIMO)	55% 3.500 € (MÁXIMO)	45% 2.500 € (MÁXIMO)	
Adecuación de instalaciones de la vivienda		45% 2.500 € (MÁXIMO)	25% 1.500 € (MÁXIMO)	SI MAYOR DE 65 AÑOS O DISCAPACITADO*: 3.100 € (MÁXIMO)
Mejora en el aislamiento térmico y/o acústico		35% 3.000 € (MÁXIMO)	25% 2.000 € (MÁXIMO)	+ 7% 200 € (MÁXIMO)
Instalación de sistemas de ahorro energético		35% 3.000 € (MÁXIMO)	25% 2.000 € (MÁXIMO)	

(1). Para promotores-usuarios mayores de 65 años o menores de 35 años, las subvenciones se incrementarán un 5% con un límite máximo de 100 €

* En obras de eliminación de barreras arquitectónicas

REQUISITOS PROMOTORES-USUARIOS

- Que los promotores para uso propio, no hayan obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los últimos 10 años anteriores a la solicitud actual de la misma.
- Los ingresos familiares no podrán exceder de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para acceder a las ayudas personales.
- Que las viviendas rehabilitadas se destinen a residencia habitual y permanente y sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente.
- Estar al corriente de las obligaciones fiscales y ante la Seguridad Social.

LIMITACIONES

- En la rehabilitación de edificios y de viviendas cuando el importe de las ayudas personales superen los 12.000 €, no podrá ser objeto de cesión intervivos, total o parcialmente, por ningún título, durante el plazo de 10 años a partir de la fecha de la Calificación Definitiva de Rehabilitación, a menos que se reintegre la totalidad del importe recibido incrementado en los intereses legales. Se hará constar esta limitación en el Registro de la Propiedad.

Normativa aplicable:

R.D. 801/2005, de 1 de julio del Ministerio de Vivienda y D. 81/2006, de 9 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Este folleto tiene únicamente carácter divulgativo, carece de valor jurídico vinculante.