



**ORDENANZA MUNICIPAL Nº 69 DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN Y  
REGENERACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE  
CASARES**

**Exposición de motivos:**

La vivienda supone, no sólo un soporte de derechos fundamentales para las personas y familias, determina el paisaje urbano y garantiza el derecho a la ciudad. Las administraciones públicas, empezando por los Ayuntamientos, tienen la obligación de garantizar el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad. Es sobre esta premisa sobre la que el Ayuntamiento de Casares aprueba el Programa Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración 2016-2018, en la sesión plenaria de 10 de junio de 2016.

Derecho a la vivienda, rehabilitación y dignificación de la vivienda y regeneración de los espacios públicos, fundamentalmente, de los centros históricos de pueblos y ciudades.

Se trata de intervenir en nuestro municipio para evitar la consolidación de espacios urbanos degradados y abandonados y dar respuesta a las necesidades de la población residente en estos ámbitos urbanos en riesgo de exclusión social.

Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, removiendo actuaciones de rehabilitación en el centro urbano, de regeneración del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

Esta Ordenanza se enmarca dentro del Programa Municipal de Vivienda, Regeneración y Rehabilitación del Centro Histórico de Casares 2016-2018, en la Línea Estratégica 1: Fomento de la Rehabilitación y Regeneración del casco histórico de Casares, siendo la herramienta necesaria para el impulso y la activación de la Rehabilitación del centro histórico.

El objetivo, por tanto, es incentivar el cumplimiento del deber de edificación y conservación de las edificaciones deshabitadas, mejorar las condiciones de habitabilidad, hacer efectivo el derecho a la vivienda y regenerar un espacio público fundamental como es el centro histórico de Casares.



## CAPÍTULO 1.- CONCEPTOS GENERALES.

### **Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.**

Es objeto de la presente Ordenanza, la regulación de ayudas económicas que el Excmo. Ayuntamiento de Casares concede, para fomentar la promoción privada de actuaciones de rehabilitación en edificios de uso residencial o de negocio, y en la regeneración urbana del Casco Histórico de Casares, de acuerdo con los criterios y condiciones que se establecen.

### **Artículo 2.- Ámbito de aplicación.**

Las ayudas a que se refiere la Ordenanza se aplicarán exclusivamente a actuaciones:

- a) Que se trate de viviendas incluidas en el Centro Histórico de Casares, delimitado por el Programa Municipal de Vivienda Rehabilitación y Regeneración 2016-2018.
- b) Que la antigüedad del edificio sea superior a 20 años.
- c) Que la persona solicitante tenga en su poder la licencia municipal de obras con una antigüedad no superior a los seis meses desde la recepción de la solicitud y que las obras no se hayan iniciado.

### **Artículo 3.- Actuaciones de rehabilitación. Concepto y finalidades.**

Se entenderá por actuaciones de rehabilitación, a los efectos de esta Ordenanza, las obras que se dirijan a las finalidades que se señalan a continuación, siempre que se cumplan los requisitos técnicos establecidos en el art. 6 de esta Ordenanza.

- 1.- Trabajos encaminados a garantizar la estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
- 2.- Estanqueidad frente a la lluvia.
- 3.- Supresión de humedades de capilaridad y compensación.
- 4.- Instalaciones de suministro de agua y electricidad y de saneamiento.
- 5.- Redistribución interior para mejorar las condiciones de habitabilidad y uso.



6.- Mejora de las condiciones de ventilación, aireación e iluminación natural.

7.- Instalación de servicios higiénicos.

8.- Adecuación para el uso de personas minusválidas y con movilidad reducida.

9.- Adecuación de los acabados.

10.- Otras obras que contribuyan a una mejora efectiva de las condiciones de habitabilidad y uso, así como de su eficiencia energética.

11.- Ampliación de la superficie siempre que no superen los 90 m<sup>2</sup> de superficie útil.

12.- Trabajos encaminados al mantenimiento del interés histórico, artístico o ambiental del edificio (portadas, cornisas adecuación de fachadas, elementos decorativos, etc.).

13.- Obras que contribuyan a una mejora efectiva de las condiciones de edificatorias del negocio.

14.- Adecuación de los negocios adaptándolos a la normativa vigente (accesibilidad, electricidad, sanidad...).

## CAPÍTULO II.- REGULACIÓN GENERAL DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS MUNICIPALES.

### **Artículo 4.- Tipos de ayudas económicas municipales.**

Las ayudas económicas tendrán la consideración de subvenciones que serán concedidas por el Ayuntamiento de Casares de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Subvenciones a los beneficiarios y en las condiciones reguladas por la presente Ordenanza.

Dichas ayudas adoptarán las siguientes modalidades:

LÍNEA 1.- Ayudas económicas a la rehabilitación promovidas por los usuarios.

LÍNEA 2.- Ayudas económicas a la rehabilitación promovidas por la propiedad del edificio con régimen de alquiler.



LÍNEA 3.- Ayudas para la actuación en edificaciones destinadas a uso comercial o alojamientos turísticos.

**Artículo 5.- Recursos financieros.**

Los recursos aplicables al conjunto de ayudas económicas previstas en esta Ordenanza serán los que anualmente figuren en el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Casares, en los capítulos correspondientes, y que serán recogidos en la convocatoria anual de subvenciones sobre esta ordenanza.

Se establece una ayuda (correspondiente al 50% del Presupuesto General de la actuación con un importe máximo de 15.000 € por actuación) equivalente al 50% del coste total de las obras de rehabilitación, hasta un máximo de 15.000 €.

**Artículo 6.- Criterios de coherencia técnica y constructiva.**

Todas las actuaciones y obras deberán garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y funcionalidad de las instalaciones, así como su efectiva contribución a la mejora de las condiciones de uso residencial del edificio y de la habitabilidad.

En consecuencia, para la concesión de cualquier tipo de ayudas económicas de ejecución de los trabajos, conducirá a alcanzar cualquiera de los tres niveles que a continuación se enumeran, de forma que no se pueda actuar en un nivel sin que esté asegurado el anterior en el siguiente orden:

1. Trabajos encaminados a garantizar la estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
2. Actuaciones sobre elementos estructurales del edificio para obtener las condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.
3. Trabajos encaminados al mantenimiento del interés histórico, artístico o ambiental.

**Artículo 7.- Beneficiarios de las ayudas económicas.**

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

LÍNEA 1. AYUDAS ECONÓMICAS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DESTINADAS A SER DOMICILIO HABITUAL Y PERMANENTE DE LA PERSONA SOLICITANTE:

- a. Que el cómputo global de los ingresos de la unidad familiar sea inferior a 2,5 veces el IPREM.



- b. Autorización del propietario en caso de ser el solicitante la persona inquilina.
- c. No podrán vender o alquilar por encima de los precios estipulados para las promociones públicas en los 10 años posteriores a la finalización de las obras.

**LÍNEA 2. AYUDAS ECONÓMICAS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS QUE NO VAN A SER DESTINADAS A SER DOMICILIO HABITUAL Y PERMANENTE DE LA PERSONA SOLICITANTE:**

Cumplir alguno de los siguientes requisitos:

- a. Que la propiedad ponga en alquiler la vivienda con objeto de que la vivienda no quede deshabitada, bajo el precio estipulado en el Programa Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración.
- b. Ceder la gestión del alquiler de la vivienda al Ayuntamiento.
- c. No vender la vivienda en los 10 años siguientes a la finalización de la obra o en su caso ceder la venta de la misma al Ayuntamiento para que se realice la venta a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.

**LÍNEA 3. AYUDAS ECONÓMICAS PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES DESTINADAS A USO COMERCIAL**

- a) Tener en disposición la licencia de apertura de negocio o acreditar que mediante la actuación se puede conseguir.
- b) Para el caso que la vivienda se destine a alojamiento turístico, deberá cumplir con los requisitos previstos en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos de Andalucía.

**Artículo 8.- Cómputo de las ayudas económicas.**

La cuantía de la subvención vendrá determinada por un porcentaje del 50% del presupuesto general de las mismas hasta un máximo de 15.000 €. Se entiende como presupuesto general de las mismas:

- 1. Honorarios facultativos correspondientes, en su caso, a proyecto y dirección de obras.



2.- Gastos por Licencia de Obra.

3.- Gastos por la ejecución de las obras (Presupuesto de Ejecución Material más Beneficio Industrial e IVA) que se acredite mediante factura abonada a nombre del solicitante.

**Artículo 9.-Conceptos para la regulación de la concesión de ayudas económicas municipales.**

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza, se entenderá por persona usuaria de una vivienda, aquella que la ocupa de forma permanente, utilizándola como residencia habitual, al menos, durante más de 6 meses al año, salvo justa causa.

Se entenderá que una vivienda se utiliza como domicilio permanente cuando constituya la residencia de la persona beneficiaria de la ayuda, bien sea la propiedad o la arrendataria, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que esté, su cónyuge o los parientes de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda de una profesión o pequeña industria doméstica.

2. El número de componentes de la unidad familiar se establecerá de acuerdo con los criterios de la reglamentación de la Junta de Andalucía para la adjudicación de viviendas de promoción pública.

CAPÍTULO III.- REGULACIÓN PARTICULAR DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS MUNICIPALES.

**Artículo 10.- Forma de pago y justificación.**

Se regulan dos fórmulas de pago:

LÍNEAS 1 Y 2:

- a) Para ayudas iguales o inferiores a 3.000 €, se establecerá un único pago a la justificación total de la ayuda.
- b) Para ayudas superiores a 3.000 € se establece un doble pago, el 50% en el momento de la aprobación del expediente y el 50% restante en la justificación total del Presupuesto General.

LÍNEA 3:



- En caso de tener licencia de apertura previa a la actuación se establecerá el mismo procedimiento de pago expuesto anteriormente para las Líneas 1 y 2.
- En caso de no tener licencia de apertura previa a la actuación se realizará un único pago a la obtención de la misma y previa justificación total del Presupuesto General.

La justificación se realizará una vez finalice la actuación a través de facturas por el total del Presupuesto General expuesto en la solicitud (redacción del proyecto y dirección técnica, material, ejecución de las obras, carta pago de la licencia de obras) y para la línea que subvenciona la rehabilitación edificatoria para la puesta en marcha de un negocio, la presentación de licencia de apertura.

#### **Artículo 11.- Instrucción y Procedimiento**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo Título I, Capítulo 1, de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y el artículo 55 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la mencionada Ley, el procedimiento de concesión de estas subvenciones se tramitará en régimen de concurrencia no competitiva, hasta agotar el crédito consignado.

2. El procedimiento de concesión de las presentes ayudas municipales será el siguiente:

- Presentación de la solicitud y documentación necesaria por parte de las personas interesadas, dentro de los plazos establecidos en cada convocatoria anual.
- Propuesta de concesión o desestimación, por parte del Departamento de Subvenciones.
- Fiscalización por la Intervención, que se limitará a comprobar la existencia de crédito presupuestario y emisión del correspondiente Certificado de Retención de Crédito.
- Resolución de concesión de las ayudas por la Junta de Gobierno Local, y notificación a los interesados, en el plazo máximo de 3 meses desde la solicitud.
- Ingreso de las ayudas, tras la finalización y justificación de la actuación, en la cuenta corriente indicada para ello por el/la solicitante.



CAPÍTULO IV: OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS BENEFICIARIAS.

**Artículo 12.- Obligaciones generales.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, son obligaciones de los beneficiarios:

1. Acreditar ante el órgano concedente de la subvención la realización de la actividad que fundamenta la concesión de la ayuda, así como el cumplimiento de los requisitos y de las condiciones que determinan esta condición.
2. Hallarse al corriente del pago de sus obligaciones fiscales y con la Seguridad Social.
3. No tener deuda pendiente, de ningún tipo, con el Ayuntamiento de Casares.
4. Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos percibidos, incluidos los electrónicos, en tanto pueden ser objeto de las actuaciones de comprobación y control.
5. Justificar la subvención concedida, en base al artículo 10 de la presente ordenanza.
6. Disponer de los permisos o autorizaciones necesarias para la realizar la actuación.
7. Colocar en el exterior de la vivienda un cartel informativo (aportado por la administración) desde la concesión de la ayuda hasta la justificación de la misma en el que se hará referencia al Programa de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración del Centro Histórico de Casares con indicación de la subvención concedida.

**Artículo 13.- Obligaciones particulares de las personas beneficiarias.**

LÍNEA 1: Las personas beneficiarias quedarán obligadas a ocupar la vivienda exclusivamente por ellas mismas, y sus familiares, quedando en consecuencia prohibida cualquier forma de re-alquiler o de alquiler múltiple.

LÍNEA 2: Las personas beneficiarias vendrán obligadas, para acogerse a las ayudas que le correspondieren, a poner la vivienda en alquiler, o a ceder la





gestión del alquiler de vivienda al Ayuntamiento, con idea de que la mencionada vivienda sea habitada. Así mismo, el solicitante no podrá vender la vivienda en los 10 años posteriores a la obra, salvo que quiera ceder la venta de la misma al Ayuntamiento para hacerlo a través del RMDV.

## CAPÍTULO V: TRAMITACIÓN DE LAS AYUDAS.

### **Artículo 14.- Solicitudes.**

1. La solicitud acompañada de la documentación correspondiente, podrá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento de Casares (Calle Villa nº 29), así como en la sede electrónica del Ayuntamiento de Casares, en <https://casares.sedelectronica.es/info.0>
2. El plazo de presentación de las solicitudes será el establecido en cada convocatoria anual.
3. Documentación:
  - a) Las solicitudes para la obtención de ayudas reguladas por las presentes bases se formalizarán a través del ANEXO I que será facilitado en las dependencias municipales o podrán también ser descargados en la Sede Electrónica de la web municipal [www.casares.es](http://www.casares.es).
  - b) Las solicitudes deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:
    - 1) Acreditación de la personalidad de la persona solicitante mediante fotocopia compulsada de Documento Nacional de Identidad en vigor.
    - 2) Licencia de obras y documento de pago de la misma.
    - 3) En el caso de ser propietario, acreditación de dicha circunstancia (escrituras, nota simple, contrato privado liquidado, certificación catastral...)
    - 4) En el caso de ser inquilino: contrato de alquiler y autorización del propietario para realizar la actuación.
    - 5) Para la Línea 1: Declaración de Renta de todos los mayores de edad empadronados en la vivienda, del año anterior a la presentación de la solicitud.
    - 6) Autorización para comprobar que el solicitante no tiene deudas con el Ayuntamiento de Casares. (Incluida en el Anexo de Solicitud)



- 7) Autorización para acceder a los datos del empadronamiento. (Incluida en el Anexo de Solicitud)
  - 8) Certificado de estar al corriente con la Seguridad Social.
  - 9) Declaración Responsable de contar con las autorizaciones o permisos necesarios para realizar la actuación propuesta. (Incluida en el Anexo de Solicitud).
  - 10) Declaración Responsable de colocar un cartel informativo en la parte exterior de la vivienda en el transcurso del proyecto. (Incluida en el Anexo de la Solicitud)
  - 11) Autorización para que desde la Concejalía de Vivienda se puedan realizar fotografías en el transcurso de la obra para poder utilizarlas en cualquier medio de comunicación/información del Ayuntamiento de Casares.
  - 12) Certificado de la Entidad Bancaria acreditativo de la titularidad de la cuenta del solicitante de la Ayuda.
4. La documentación se presentará en una copia y original, que será devuelto posteriormente a su cotejo.

#### **Artículo 15.- Subsanación de solicitudes.**

Cuando la solicitud no reúna los requisitos exigidos, o falte algún documento que de acuerdo con esta ordenanza resulte exigible, se requerirá a los interesados para que en el plazo de diez días hábiles subsane la falta o aporte los documentos preceptivos, con indicación de que, transcurrido el plazo sin que lo hubiera hecho, se le tendrá por desistida su solicitud, en los términos previstos en el artículo 42.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, mediante la correspondiente resolución administrativa.

#### **Artículo 16.- Criterios de valoración de las solicitudes.**

- 1.- Cumplimiento de los requisitos regulados en las presentes ordenanzas.
- 2.- Criterio de orden de registro general de entrada de presentación de la solicitud para la concesión de las ayudas, hasta el límite de consignación presupuestaria existente en el Presupuesto Municipal en vigor en el momento de la solicitud.

#### **Artículo 17.- Compatibilidad con otras subvenciones.**

Las presentes ayudas son incompatibles con cualquier otra subvención, ayuda, ingreso o recurso para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera



Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

Se exceptúan los beneficiarios que se hayan acogido a la línea de subvención que ayuda a la rehabilitación edificatoria con objeto de la puesta en marcha de un negocio.

**Artículo 18.- Reintegro de la subvención.**

El reintegro total o parcial de la subvención tendrá que ser acordado por el órgano concedente de la misma, siempre respondiendo al principio de proporcionalidad, y atendiendo a las siguientes circunstancias:

- a) Comprobación, posterior al acuerdo de concesión, de no reunir las condiciones requeridas.
- b) Incumplimiento de la obligación de justificar.
- c) Resistencia, obstrucción o negativa a las actuaciones de control financiero.

**Artículo 19.- Comprobación y control financiero**

Las actuaciones subvencionadas podrán ser objeto de comprobación y control financiero en cualquier fase de su ejecución por parte del Ayuntamiento. La persona o entidad beneficiaria deberá facilitar el acceso al lugar de la acción y aportar cuanta documentación les sea requerida en el ejercicio de estas actuaciones.

El control financiero tendrá por objeto verificar la correcta obtención de los fondos, el cumplimiento de las obligaciones en la aplicación de los fondos recibidos y la correcta justificación de la subvención.

**Artículo 20.- Responsabilidad y Régimen Sancionador**

Se estará en todo caso a lo dispuesto con carácter general por el Título IV de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

**DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.**

En lo no previsto en la presente ordenanza regirá lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003.

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. CÁLCULO IPREM**

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

En la presente Ordenanza, la determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente:



a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar a la que se destina la vivienda, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la actuación.

Cuando la persona solicitante o cualquiera de las integrantes de su unidad no hubiera presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por no estar obligado a ello, presentará declaración responsable de los ingresos percibidos, sin perjuicio de que se le pueda requerir en cualquier momento la documentación acreditativa de los ingresos declarados, tales como certificado de vida laboral, certificado del centro de trabajo o certificado de percepción de pensión o desempleo. En este caso, de los ingresos percibidos se deducirán las cotizaciones a la Seguridad Social o mutualidades generales obligatorias y la reducción por rendimientos del trabajo que correspondería en caso de haber efectuado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

A los ingresos familiares les serán de aplicación los siguientes coeficientes ponderadores, sin que el coeficiente final de corrección pueda ser inferior a 0,70 ni superior a 1:

a) En función del número de miembros de la unidad familiar:

NÚM. MIEMBROS	COEFICIENTE
1	1,00
2	0,90
3 ó 4	0,85
5 o más	0,80

b) En caso de que alguna de las personas integrantes de la unidad familiar esté incluida en alguno de los grupos de especial protección, se aplicará el coeficiente 0,90, pudiendo acumularse por la pertenencia a más de un grupo, pero no acumularse por el número de los miembros que cumplan el mismo requisito.

En Casares a fecha de firma digital al margen,

El Concejal de Vivienda,

Guzmán Ahumada Gavira