

PLAN REGIONAL DE VIVIENDA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Guía para la rehabilitación de ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL



Elegir tu nueva vida
ahora es...

Así de fácil

Región



de Murcia



¿Qué es un Área de Rehabilitación Integral (ARI)?

Son zonas de una ciudad que precisan la rehabilitación de un gran número de edificios de viviendas e incluso la reurbanización de espacios públicos, que **se declaran** como tales por la **Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a solicitud del Ayuntamiento** correspondiente, con el objeto de que se pueda llevar a cabo la rehabilitación protegida de las viviendas, incluidas en ellas las actuaciones de urbanización e incluso la construcción de nuevas viviendas protegidas.

Para llevar a cabo las actuaciones se firma un acuerdo de colaboración entre el Ayuntamiento correspondiente, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Vivienda, en el que se establecen las aportaciones económicas de cada Administración y las de los particulares, así como las condiciones específicas para el área en cuestión.

¿Qué tipo de obras pueden ser protegidas?

Podrán obtener financiación las actuaciones:

En ELEMENTOS COMUNES de edificios:

Obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética.

En ELEMENTOS PRIVATIVOS de viviendas:

Obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

En ESPACIOS PÚBLICOS:

Obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

Entre las **actuaciones a llevar a cabo en edificios y viviendas**, se encuentran:

1. Actuaciones para **mejorar la eficiencia energética**, la **higiene, salud y protección del medio ambiente** en los edificios y viviendas, y la utilización de **energías renovables**:

- Instalación de paneles solares para la producción de agua caliente.
- Mejora de la envolvente térmica del edificio mediante el incremento del aislamiento térmico, sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos.
- Mejora en las instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.
- Mejora en instalaciones de suministro de agua e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua.
- Realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.
- Cualquier otra que sirva para cumplir la normativa vigente (Código Técnico de la Edificación) en materia de ahorro de energía, salubridad y protección contra el ruido.

2. Actuaciones para garantizar la **seguridad** y la **estanqueidad de los edificios**:

- Intervenciones de refuerzo o consolidación de elementos estructurales del edificio como muros, pilares, vigas, forjados, y cimentación, destinadas a garantizar su estabilidad y uso.

- Adaptación de instalaciones eléctricas a la normativa vigente.
- Intervenciones en elementos de la envolvente del edificio que estén afectados por humedad, tales como muros y cubiertas.
- Actuaciones para mejorar la accesibilidad al edificio y sus viviendas.

3. Actuaciones para la **mejora de la accesibilidad** de los edificios para adaptarlos a la normativa vigente:

- Instalación de ascensores o su adaptación a las necesidades de personas con discapacidad o a las nuevas normativas que hubieran entrado en vigor tras su instalación.
- Instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad.
- La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.
- La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.
- Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

¿Qué condiciones debe cumplir el Área de Rehabilitación Integral?

- Debe declararse por la Comunidad Autónoma.
- Su perímetro debe incluir al menos 200 viviendas, *salvo que se acuerde un número menor en comisión bilateral entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio por causas justificadas.*
- Los edificios y viviendas a rehabilitar deben tener al menos una antigüedad de 10 años, *salvo que se acuerde límite distinto en comisión bilateral entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio por causas justificadas.*
- Las viviendas rehabilitadas deben destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario o a arrendamiento, al menos durante 5 años.
- Si se trata de un ARI en un Conjunto Histórico, para poder acogerse a las ayudas para éstas, el Conjunto deberá contar con incoación o declaración de Bien de Interés Cultural y con Plan Especial de Protección aprobado al menos inicialmente.
- La condiciones de ARIS en municipios rurales serán aplicadas para municipios de menos de 5.000 habitantes, *salvo que se acuerde un límite distinto en comisión bilateral entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio por causas justificadas.*
- Para las **obras** encuadradas en el Grupo 2, es decir, las destinadas a **garantizar la seguridad y la estanqueidad** del edificio se exige que éste tenga una **antigüedad de al menos 10 años**, salvo que en el Acuerdo de declaración del ARI se indique lo contrario.
- No se financiarán obras de rehabilitación que incluyan la demolición de fachadas o vaciado del edificio.
- Toda actuación de rehabilitación a financiar precisará que el edificio tenga seguridad estructural y funcional o vaya a alcanzarlas simultáneamente con la realización de las obras. (Por ejemplo, no podrán financiarse obras de adecuación de interiores de viviendas si la cubierta o estructura no tiene seguridad o estanqueidad adecuadas, en este caso las obras a llevar a cabo deben incluir necesariamente las de seguridad estructural y estanqueidad del edificio).
- Los propietarios de los locales no podrán obtener subsidiación ni subvenciones estatales para rehabilitación, tan sólo podrán obtener préstamo convenido y la subvención lineal de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y sólo en el caso de que se trate de obras en elementos comunes del edificio y dichos locales participen en el coste de las obras.



¿Quién puede solicitar las ayudas para rehabilitación de edificios?

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los propietarios o inquilinos autorizados, o comunidades de propietarios, de viviendas incluidas en el perímetro del ARI.

Si las obras de **rehabilitación** afectan a **elementos privativos** de los edificios, es decir, a las viviendas, los ingresos familiares máximos de los propietarios o inquilinos autorizados serán de **6,5 IPREM***, salvo que se acuerde un número menor en comisión bilateral entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio por causas justificadas.

(* IPREM: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, corregido con los coeficientes establecidos por el Plan Regional de Vivienda)

Calcule su IPREM en "www.regiondemurciavivienda.es"

Si las obras de rehabilitación afectan a **elementos comunes no existirá límite de ingresos** para recibir ayudas.

Se denominan **obras en elementos comunes** del edificio las que afectan a zonas comunes como la estructura, cubiertas, fachadas, patios comunitarios, escaleras, ascensores, etc., serán **promovidas por la comunidad de propietarios**.

Se denominan **obras en elementos privativos** de las viviendas las que afectan únicamente a la zona privada de una vivienda.

¿Qué es el Presupuesto Protegido?

Es la cantidad sobre la que se calcularán las subvenciones, incluye el **presupuesto de contrata de las obras y el IVA correspondiente**. Debe ser revisado y aprobado por la Dirección General de Territorio y Vivienda y tiene un valor máximo sobre el que se calculará la cuantía del préstamo convenido y subvenciones en su caso.

En las actuaciones en edificios el presupuesto protegido incluirá todas las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales, incluidas las necesarias sobre las partes afectadas en viviendas y locales comerciales.

Para el cálculo del **presupuesto protegido máximo** sólo podrán computarse 90 m² de superficie útil por vivienda, 25 m² por garaje o anejo y 8 m² por trastero, con independencia de que su superficie útil sea superior.* La cuantía máxima del presupuesto protegido no podrá exceder del 70 % del Módulo Básico Estatal, (MBE), vigente en el momento de la calificación definitiva.

* El Acuerdo de declaración de ARI podrá ampliar el límite de superficie máxima computable a efectos del cálculo del presupuesto protegido.

Por ejemplo:

El MBE para 2009 es de 758 €/m².

Si la vivienda a rehabilitar tiene una superficie útil de 150 m² y el garaje vinculado a la misma de 40 m², con independencia del presupuesto de las obras que presente, el máximo presupuesto a proteger será:

Superficie útil máxima computable: 90 m² de la vivienda + 25 m² del garaje = 115 m²

Presupuesto máximo 70 % del correspondiente MBE= 0,7 x 758 €/m²

Presupuesto protegido máximo = 0,7 x 758 €/ m² x 115 m² = 61.019 €

Tipos y cuantías de las ayudas

Tipos de ayudas:

PRÉSTAMOS CONVENIDOS, sin subsidiación:

- Son préstamos que conceden las entidades de crédito que hayan firmado convenios de colaboración con el Ministerio de Vivienda para la financiación del Plan de Vivienda.
- Pueden obtenerlo tanto el promotor de la actuación como los propietarios u ocupantes de las viviendas, sin límite de ingresos.
- Cuantía del préstamo: 100% del presupuesto protegido.
- Plazo de amortización del préstamo máximo 15 años, carencia 2 ó 3 años.

SUBVENCIONES para rehabilitación de edificios y viviendas

- Se podrán obtener subvenciones para las obras de rehabilitación procedentes del Ministerio de Vivienda y de la CARM:

SUBVENCIONES PARA EDIFICIOS Y VIVIENDAS

SUBVENCIÓN ESTATAL por vivienda para Edificios y viviendas en ARI	
Subvención edificios y viviendas en ARI	40 % del Presupuesto protegido
Cuantía media máxima	5.000 € /vivienda
Cuantía media máxima si el ARI esta en Conjunto Histórico o municipio rural	6.600 €/vivienda Siempre que la suma de todas las subvenciones no supere el 50 % del presupuesto protegido total

SUBVENCIÓN CARM por vivienda para Edificios y viviendas en ARI		
	Caso general	Caso de discapacidad y obras destinadas a eliminación de barreras o adecuación vivienda
% Presupuesto protegido	35%	40 %
Máximo €/vivienda	5.800	6.800

SUBVENCIONES PARA URBANIZACIÓN

SUBVENCIÓN por vivienda para Edificios y viviendas en ARI		
	ARI Caso general	ARI en Conjunto Histórico o municipio rural
Importe	20 % del Presupuesto protegido	30 % del Presupuesto protegido
Cuantía máxima	20 % de la suma de subvenciones estatales en el ARI	30 % de la suma de subvenciones estatales en el ARI



SUBVENCIONES PARA EQUIPOS DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN DEL ARI

SUBVENCIÓN ESTATAL para equipos de información del ARI

Importe Máximo	50 % del Coste de los equipos
Cuantía máxima	5 % Del Presupuesto Protegido total del ARI

SUBVENCIONES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA PARA PROYECTOS TÉCNICOS.

Se trata de una línea de ayudas exclusiva de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, aplicable a aquellas actuaciones de rehabilitación calificadas como protegidas que, por las características de las obras a realizar, precisen proyecto técnico, es decir, cuando se trate de obras mayores. *(Generalmente cuando afectan a elementos estructurales, por ejemplo: cambios de cubiertas, refuerzo de estructuras, instalaciones de ascensores en las que hay que modificar las condiciones de algún elemento estructural, etc...).*

La cuantía de la subvención será del **75 % de los honorarios técnicos** de redacción de proyecto, incluido el IVA correspondiente, con un máximo de **1.000 euros por actuación**.

¿Puedo haber obtenido ayudas anteriores?

No se pueden haber obtenido previamente ayudas ni préstamos convenidos para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los **diez años anteriores** a la solicitud actual de la ayuda, excepto en los casos de:

- Cambio de domicilio a otro municipio.
- Familias numerosas que adquieren una vivienda mayor por aumento del número de hijos.
- Situaciones de discapacidad producidas con posterioridad a la compra de la vivienda que posee.
- Situaciones catastróficas.

En estos casos excepcionales se deberá cancelar previa o simultáneamente el préstamo anterior y devolver las ayudas recibidas.

¿Qué trámites básicos debo hacer?

1. DECLARACIÓN DE ARI Y FIRMA DE ACUERDO. El Ayuntamiento debe solicitar a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia la declaración de ARI y una vez declarada se firmará un acuerdo entre el Ayuntamiento, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Vivienda, en el que se fijarán las condiciones particulares del ARI. A partir de aquí el procedimiento para los particulares es el mismo que para actuaciones de rehabilitación aislada.

2. SOLICITAR LA SUBVENCIÓN y la CALIFICACIÓN PROVISIONAL de actuación de rehabilitación. Tenga en cuenta que:

Debe presentar la solicitud con la documentación que en ella se indica, (el presupuesto, o el proyecto de obras si fuera necesario, podrá presentarlo ahora o tras la visita técnica). En **edificios colectivos** deberá presentarse tanto la documentación relativa a la comunidad de propietarios, como la correspondiente a cada uno de los propietarios que deseen solicitar las subvenciones individuales, (acreditación de propiedad de vivienda, acreditación de ingresos familiares, contratos de arrendamiento, acreditación de minusvalías o situaciones de dependencia, etc...).

3. VISITA TÉCNICA INICIAL, tras examinar su solicitud un técnico de la Dirección General de Territorio y Vivienda se personará en el edificio o vivienda para comprobar el estado de la vivienda y la adecuación de las obras propuestas, le indicará las obras que son protegibles y/o cuáles deben realizarse de acuerdo con la normativa. También le indicarán si se trata de una obra menor, y no precisa proyecto técnico y basta con que presente un presupuesto detallado de las obras; o bien si se trata de una obra mayor, en cuyo caso precisará proyecto que, de no haberlo presentado ya, le será requerido por la administración para poder continuar la tramitación de su expediente.

4. Si la documentación es completa y correcta se emitirá **RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL**. Con esta resolución podrá dirigirse a una de las entidades de crédito que hayan firmado convenios con el Ministerio de Vivienda para que le concedan el préstamo convenido. **ATENCIÓN: las obras no podrán iniciarse** hasta que no se haya concedido la **calificación provisional**, excepto cuando exista orden de ejecución forzosa del ayuntamiento y siempre tras visita técnica inicial.

5. PUEDE INICIAR LAS OBRAS en un **PLAZO MÁXIMO** de SEIS meses desde que reciba la calificación provisional, y debe comunicarlo a la dirección general de Territorio y Vivienda dentro de los 15 días del inicio. De lo contrario perderá sus derechos y podrá archivarse su expediente.

6. Si surgen **INCIDENCIAS EN LAS OBRAS**, que NO hubiesen podido preverse en el momento de realizar el presupuesto de las mismas, podrá solicitarse sólo por una vez la modificación del presupuesto protegido y la ampliación del plazo de ejecución, siempre dentro de los límites establecidos por la normativa. Recibirá una nueva visita técnica para comprobar el estado de las obras.

7. Finalizadas las obras en el plazo indicado en la calificación provisional, debe **SOLICITAR LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA**, acompañando el certificado final de obra para el caso de obras que requiriesen proyecto, la licencia de obras si no se aportó al inicio del expediente y fotografías de las obras realizadas.

8. VISITA TÉCNICA FINAL. Recibirá nuevamente la visita de un técnico de la Dirección General de Territorio y Vivienda, que comprobará que las obras se ajustan a la calificación otorgada y que se han realizado completa y correctamente.

9. SOLICITUD DE PAGO DE LA SUBVENCIÓN, puede realizarla a la vez que la solicitud de calificación definitiva, no obstante la resolución de pago se emitirá una vez que haya sido emitida la calificación definitiva. Recuerde: con la solicitud de pago **deberá presentar las facturas** que justifiquen el gasto realizado, sólo se pagarán subvenciones correspondientes a la parte de presupuesto protegido que se justifique mediante facturas.

¿Dónde me informarán?

En el 012, le informarán sobre los procedimientos básicos a seguir y le darán cita previa si desea una atención personalizada.

En el portal www.regiondemurciavivienda.es encontrará toda la normativa aplicable, impresos de solicitud, simuladores que le permitirán conocer de forma personalizada las ayudas a las que podrá tener derecho, teléfonos y puntos de información, municipios en los que se encuentran las ventanillas únicas de vivienda, y mucho más.

www.regiondemurciavivienda.es





MURCIA

Consejería de Obras Públicas
y Ordenación del Territorio
(Despacho 313)
Tfno.: 968 362 444 · Fax: 968 362 458

CARTAGENA

C/ San Miguel
Tfno.: 968 128 931

CEHEGÍN

C/ Manuel Ciudad, 1 izda.
Tfno.: 968 723 505

JUMILLA

C/ Cánovas del Castillo, 93
Tfno.: 968 783 051

BLANCA

C/ Queipo de Llano, 7
Tfno.: 968 775 007 · Fax: 968 778 661

TOTANA

C/ Sor Josefa Pérez, 2 (Raso del Silencio)
Tfno.: 968 424 284

LORCA

Puente de la Alberca,
Complejo de la Merced
Tfno.: 968 477 809

MÁS INFORMACIÓN

012

www.regiondemurciavivienda.es

