

Ordenanza Reguladora de Ayudas Municipales a la Rehabilitación de Edificios Residenciales.

Comisión de Urbanismo e Infraestructuras del
Ayuntamiento de Madrid

B.O.A.: 25-OCT-84

ORDENANZA REGULADORA DE AYUDAS MUNICIPALES A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES.

1. INTRODUCCIÓN

La Ordenanza Reguladora de las Ayudas Municipales a la Rehabilitación de Edificios Residenciales, aprobada por el Ayuntamiento de Madrid en septiembre de 1982, constituyó una medida profundamente innovadora al establecer, prácticamente por primera vez en nuestro país unos medios de apoyo económico público para el desarrollo de las actuaciones privadas de rehabilitación.

Esta disposición complementaba así la política de salvaguardia de la ciudad iniciada por el Ayuntamiento en 1979 con el Plan Especial Villa de Madrid, poniendo a disposición de los propietarios y usuarios de los edificios de viviendas de carácter popular protegidos por el Plan Especial un sistema de ayudas consistentes en subvenciones y préstamos especiales.

Las subvenciones, basadas en recursos municipales, se dirigían con carácter general a reducir el capital de los préstamos que se acogieran a una línea especial de crédito que había sido convenida, con esta finalidad, por la Caja de Ahorros de Madrid y el Ayuntamiento. La regulación de estas subvenciones que suponían normalmente un 15 % o un 20% de los costes de las obras, debía permitir, según los objetivos municipales, alcanzar unas condiciones de financiación semejantes a las entonces aplicadas para la promoción privada de Viviendas de Protección Oficial.

La aplicación de la Ordenanza, a lo largo de 1983, no ha alcanzado, sin embargo, unos resultados satisfactorios, debido con toda probabilidad a la confluencia de distintos motivos entrelazados entre sí: en primer lugar, por la propia cuantía asignada a las subvenciones, que se reveló insuficiente para incentivar actuaciones promovidas por la propiedad en edificios de "renta antigua", ante el mantenimiento de las restricciones impuestas por la Ley de Arrendamientos Urbanos; en segundo lugar, por las condiciones de orden técnico y constructivo exigidas a las obras como requisito para la concesión de ayudas, condiciones que determinaban unas modalidades de actuación quizá excesivamente complejas y ambiciosas (en relación, por supuesto, con las limitaciones de los marcos legislativos de ámbito estatal, y con la moderada cuantía de las ayudas municipales); y en tercer lugar, por la propia complejidad de las gestiones requeridas para abordar obras de rehabilitación de contenidos significativos.

Todo ello exigía una urgente reorientación de la Ordenanza, con el fin de fomentar el despegue de unos procesos de actuación con las aplicaciones requeridas por las dimensiones y características de los problemas existentes en las áreas madrileñas en el ámbito del Plan Especial.

En efecto, para valorar la escala de esos problemas basta señalar que sólo en el ámbito del Distrito Centro en el que se sitúan unas 60.000 viviendas antiguas, incluidas casi en su totalidad en edificios protegidos por el Plan Especial, más de la mitad de los edificios necesitarían la realización de obras de conservación o rehabilitación "ligera", que en general podrían ser asumidas directamente por los particulares, o con ayudas públicas moderadas; cerca de una tercera parte requerirían la ejecución de intervenciones de rehabilitación de entidad relevante que en muchos casos deberían conllevar no sólo la adecuación de los "elementos comunes" de los edificios, sino también la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas con unas aplicaciones sociales y económicas que harían necesarias colectivas aunque importantes ayudas públicas y finalmente, alrededor de una décima parte de los edificios exigirían, por su extremo deterioro combinado casi siempre con unas acentuadas deficiencias de salubridad, la realización de complejas operaciones de reestructuración o, incluso, de sustitución, operaciones que, en muchos casos, sólo podrían realizarse de forma socialmente coherente a través de intervenciones directas.

2. POSIBILIDADES Y LIMITACIONES DE LOS NUEVOS MARCOS DE PROTECCIÓN PÚBLICA ESTATAL A LA REHABILITACIÓN: LA NECESIDAD DE AYUDAS MUNICIPALES ESPECÍFICAS

El Real Decreto 2329/1983 sobre rehabilitación del patrimonio residencial y urbano ha establecido, al fin, unos marcos financieros para las actuaciones privadas de rehabilitación en condiciones más ventajosas incluso que las aplicadas en la promoción privada de las nuevas Viviendas de Protección Oficial. En efecto, la disposición prevé la subvención estatal de 3 ó 6 puntos de interés a los préstamos especiales convenidos por el conjunto del sistema financiero para el desarrollo de los Planes de V.P.O., y, paralelamente, define un sistema de subvenciones personales graduadas en función de distintos tipos de variables: el régimen de actuación, "libre" o "protegida"; los niveles de adecuación alcanzados como resultado de las obras en el edificio o la vivienda; los ingresos familiares de los usuarios; el régimen de tenencia de las viviendas y otros factores urbanísticos.

Sin embargo, puede estimarse que esos medios financieros sólo serán capaces de incentivar procesos de rehabilitación en determinados "segmentos" del patrimonio deteriorado, en donde no se presentan trabas insuperables de orden jurídico (como las creadas por los contratos de arrendamiento "antiguos", donde existen unas condiciones favorables para la gestión de las operaciones, y donde los problemas de deterioro no afectan a unos residentes con condiciones socioeconómicas frágiles o precarias.

Pero esos son justamente los problemas que se entrecruzan en los edificios deteriorados incluidos en el ámbito del Plan Especial Villa de Madrid. Así, es necesario tener en cuenta, en primer lugar, que buena parte de esos edificios se encuentran ocupados en arrendamiento, con un neto predominio de "contratos antiguos", lo que determina unas condiciones que impiden en la práctica la realización de obras de entidad significativa, por motivos sobradamente conocidos. Por ejemplo, debe destacarse que, a pesar de que en los últimos años se han registrado numerosas ventas de edificios a los arrendatarios, en los barrios deteriorados del Centro alrededor de un 60% de los edificios antiguos, protegidos por el Plan Especial, se ocupan en arrendamiento. Pero son precisamente estos edificios en arrendamiento los que presentan mayores grados de deterioro y más deficientes condiciones de habitabilidad. En efecto, como demuestran los estudios comentados, en las áreas deterioradas del Centro se encuentran en deterioro medio o extremo sólo el 30% de los edificios antiguos de 'propiedad horizontal, mientras que un 60% de los ocupados en arrendamiento presentan esos grados de deterioro.

Las frágiles condiciones sociales y económicas de una parte significativa de los residentes en los edificios deteriorados crean, asimismo, serias dificultades para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación con las dimensiones requeridas por los problemas existentes. En efecto, según los estudios citados, casi la mitad de las familias que residen en edificios deteriorados del Centro se encuentran compuestas por una o dos personas, ancianas en dos terceras partes de los casos, y que dependen casi exclusivamente de pensiones, como fuente de ingresos (en conjunto, la mitad de los cabezas de familia rebasan los sesenta y cinco años).

En estas condiciones y en una coyuntura en la que no resulta previsible la realización a corto plazo de las indispensables reformas en la legislación de arrendamientos y en la legislación urbanística, se hace evidente la necesidad de unas ayudas públicas más intensas y selectivas, que permitan superar los obstáculos antes señalados. Pero no son sólo esos problemas los que exigen el establecimiento de un sistema de ayudas municipales específicas. La estrategia de recuperación de la ciudad impulsada por el Ayuntamiento de Madrid se encuentra determinada conjuntamente por unos criterios de racionalidad económica, de coherencia urbanística, y de equidad social, pero también por unos objetivos paralelos de salvaguardia y valoración del patrimonio arquitectónico y de la escena urbana conformada a lo largo de la historia de la ciudad.

Ahora bien, es casi innecesario subrayar que en el actual contexto legislativo y financiero vigente a nivel estatal, la consecución de esos objetivos de conservación y calificación arquitectónica y ambiental de los casi 8.000 edificios protegidos por el Plan Especial Villa de Madrid, exige, como condición imprescindible, el establecimiento de ayudas municipales dirigidas específicamente a tales finalidades fomentando obras que,

en muchos casos, rebasarán además los deberes estrictos de la propiedad, al implicar mejoras de interés general.

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA REGULADORA DE LAS AYUDAS MUNICIPALES A LA REHABILITACIÓN

Todos los motivos anteriormente expuestos hacen necesaria la definición de una nueva Ordenanza reguladora de las ayudas municipales a la rehabilitación, que se adapte a los marcos de protección establecidos por el RD 2329/1983, que establezca medidas capaces de complementar los sistemas de apoyo financiero determinados por esa disposición y que defina nuevos instrumentos de ayuda, orientándose por los siguientes criterios:

a) Establecer tres sistemas de ayudas diferenciales, según el carácter de las obras:

- Actuaciones de rehabilitación en elementos comunes de los edificios.
- Actuaciones de rehabilitación en elementos privativos de las viviendas.
- Obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental.

b) Regular de modo flexible y articulado las formas de concesión de las ayudas, apoyando toda la "gama" de obras posibles, desde las de pequeña entidad a las de importantes aplicaciones, con el fin de evitar así la excesiva rigidez de la anterior Ordenanza. Sin embargo, esa regulación a pesar de su carácter flexible, se encuentra determinada por ciertas condiciones básicas con el fin de garantizar la coherencia de las actuaciones, que se resumen en los siguientes aspectos:

- Exigir que los edificios presenten ya al menos unas mínimas condiciones de adecuación, o que se alcancen a través de las actuaciones. Condiciones que se refieren sólo a la seguridad estructural y constructiva; a la existencia de instalaciones de agua, saneamiento y electricidad en estado "normal" de funcionamiento; y a la estanqueidad frente a la lluvia.
- No apoyar la realización de obras en elementos privativos en viviendas que por sus características nunca puedan alcanzar unas mínimas condiciones de habitabilidad.
- Controlar las obras de acabados generales de los edificios y privativos de las viviendas.

c) Apoyar fundamentalmente las actuaciones de rehabilitación de elementos comunes de los edificios, subordinando generalmente la concesión de ayudas a obras en elementos privativos de las viviendas a la realización paralela de las obras de rehabilitación en elementos comunes, o a criterios particulares de carácter social.

d) Establecer dos "líneas" de subvenciones, una dirigida a las actuaciones promovidas por usuarios (sean inquilinos o propietarios) y otra, a las actuaciones promovidas por propietarios de edificios completos con viviendas en arrendamiento (siempre que presenten unas condiciones que "bloqueen" la rehabilitación por el predominio de "contratos antiguos").

e) En las actuaciones de rehabilitación promovidas por usuarios, graduar el porcentaje de las subvenciones, en función del cruce de dos órdenes de factores:

- La entidad de las obras (incrementando el porcentaje de subvención a medida que crecen los costes).
- Los ingresos del usuario (con una "banda" muy diferenciada con intervalos de 0,5 veces el SMI).

f) En las actuaciones de rehabilitación promovidas por propietarios de edificios en arrendamiento, la graduación de las subvenciones se determina también por el cruce de dos factores:

- La entidad de las obras, con el criterio señalado en e).
- El grado de ocupación del edificio, exigiendo como mínimo que se encuentren ocupadas el 70% de las viviendas, e incrementando el porcentaje de subvención en situaciones de mayor ocupación.

g) Establecer dos modalidades de ayudas a las obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental, especificando así lo previsto en la Ley del Suelo en sus artículos 181 y 182:

- Obras de "carácter ordinario", comprendidas dentro de los límites del deber de conservación que corresponde a la propiedad de los edificios.
- Obras de "carácter extraordinario", que excedan de los límites del deber normal.

h) Definir un sistema e incentivar las obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental para regular los Programas de Adecuación Arquitectónica. Estos no constituyen, por supuesto, una figura de planeamiento, sino unos instrumentos de gran flexibilidad que pueden permitir impulsar las operaciones de mejora arquitectónica y ambiental en ámbito limitado, pero con resultados coherentes.

i) En las obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental de carácter ordinario, la graduación de las ayudas se determina asimismo por el cruce de los factores:

- Localización del edificio, apoyando más intensamente las obras de edificios incluidos en Programas de Adecuación Arquitectónica.
- El carácter de los promotores, previendo una subvención fija que se incrementa en casos de obras promovidas por usuarios de carácter modesto.

j) En las obras de interés arquitectónico histórico o ambiental de carácter extraordinario, la subvención sobre el "exceso" de los costes respecto a los deberes normales de conservación, cumpliendo lo establecido en el artículo 182 de la Ley del Suelo.

k) Por otra parte, se crean unas ayudas específicas para la contratación de servicios técnicos, con dos finalidades paralelas:

- Facilitar la tramitación y gestión de las solicitudes, subvencionando por completo los informes técnicos exigidos como requisito general.
- Incentivar la racionalidad técnica y constructiva y la eficacia económica de las obras, subvencionando en medida notable la redacción de proyectos o informes técnicos.

CAPÍTULO I.

Conceptos generales

Artículo 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:

- a) Actuaciones de rehabilitación que afecten, conjunta o independientemente, a elementos comunes de los edificios o privativos de las viviendas.
- b) Obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Las ayudas económicas se aplicarán exclusivamente a actuaciones en edificios con uso de vivienda que cumplan las siguientes condiciones generales:

- a) Inclusión en el ámbito del Plan Especial Villa de Madrid o en otro Plan Especial de Protección.
- b) Edad superior a cuarenta años.

Artículo 3. *Actuaciones de rehabilitación: concepto y finalidades.*

1. 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, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 8 de esta Ordenanza.

- 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) estanqueidad frente a la lluvia;
 - e) mejora de las condiciones de aislamiento térmico, acústico o frente a la humedad;
 - f) adecuación de los acabados del edificio, que no pudieran incluirse en el concepto de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental, que se definan en el artículo 4 de esta Ordenanza;
 - g) mejora de las condiciones de seguridad frente a accidentes y siniestros;
 - h) adecuación de la red de accesos a las viviendas para uso de minusválidos;
 - i) otras obras que contribuyan a una mejora efectiva de las condiciones de uso residencial del edificio o de la habitabilidad de las viviendas.
- 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) mejora de las condiciones de ventilación, aireación o iluminación natural.
 - d) adecuación o realización de instalaciones particulares de la vivienda;
 - e) mejora de las condiciones de aislamiento térmico o acústico;
 - f) instalación de servicios higiénicos;
 - g) disposición de instalación de cocina;
 - h) adecuación de los acabados privativos de las viviendas;
 - i) adecuación de la vivienda al uso de minusválidos;
 - j) otras obras que contribuyan a una mejora efectiva de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

2. 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 Villa de Madrid u otro Plan Especial de Protección, 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.

Se admitirá la combinación de actuaciones de rehabilitación con la realización de obra nueva, siempre que ésta tuviera por finalidad ampliar el espacio habitable de las viviendas hasta conseguir la superficie útil mínima que se establece en el artículo 8 de esta Ordenanza.

Artículo 4. *Obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental.*

Se incluirán en este concepto las obras requeridas por los valores arquitectónicos, históricos o ambientales de los edificios, acordes con su grado de protección.

A efectos de la aplicación de las ayudas económicas municipales previstas en esta Ordenanza, se distinguirán las siguientes modalidades de obras:

1. Obras de carácter ordinario

Comprenderán las obras que se encontrasen incluidas dentro de los límites del deber de conservación de los edificios que corresponde a la propiedad de los mismos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 181 de la Ley del Suelo. Se considerarán específicamente como obras de carácter ordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés:

- a) Revocos, enfoscados y pinturas en paramentos verticales;
- b) obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos, como comisas, cerrajería, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso;
- c) obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.

2. Obras de carácter extraordinario

Incluirán las obras cuya ejecución excediera de los límites del deber de conservación de los edificios que corresponde a la propiedad de los mismos y que afectasen a elementos arquitectónicos o decorativos protegidos por el Plan Especial Villa de Madrid u otro Plan Especial de Protección.

Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés:

- a) Revocos de características especiales u otros tratamientos de acabados especiales en paramentos verticales;
- b) obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originarios del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro;
- c) obras de restitución de la composición originaria de fachadas.

Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición originaria, o en frentes comerciales con elementos que ocultasen machones u otros componentes de la estructura vertical o que incluyesen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se considerarán como obras de carácter extraordinario las que permitieran alcanzar una coherente adaptación e integración formal, mediante la restitución de las partes originarias que hubieran sido alteradas o la instalación de nuevos elementos.

En edificios catalogados, podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario las que se dirigieran a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio.

Artículo 5. *Programas de adecuación arquitectónica.*

1. La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá aprobar Programas de Adecuación Arquitectónica para el fomento de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental, en edificios comprendidos en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza, así como la previsión y coordinación de actuaciones municipales dirigidas a la mejora del ambiente urbano. Los Programas de Adecuación Arquitectónica contendrán, al menos, la siguiente documentación:

- a) Delimitación del ámbito territorial que comprendan;
- b) memoria justificativa del interés de las actuaciones previstas;
- c) identificación de edificios afectados por el programa, que incluirá los datos necesarios para la ejecución de las actuaciones y, en particular, la identificación de la propiedad de los inmuebles;
- d) directrices o recomendaciones generales para la coherente ejecución de las distintas modalidades de actuaciones previstas, como tratamiento de fachadas o medianeras vistas, adaptación de plantas bajas y frentes de locales u otras similares;
- e) propuestas específicas de actuaciones a realizar en cada inmueble, distinguiendo el carácter ordinario o extraordinario de las obras;
- f) propuestas de actuaciones municipales en inmuebles o espacios libres.

2. El Ayuntamiento, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, podrá ordenar la ejecución de obras a que se refieren esos Programas. Dichas órdenes especificarán el carácter ordinario o extraordinario de las obras a que se refiriesen.

Cuando las obras ordenadas no se ejecutasen voluntariamente, el Ayuntamiento podrá realizarlas mediante procedimiento de ejecución subsidiaria y, en este caso, y si se realizasen obras de carácter extraordinario, no será computada, a efectos de posterior cobro de la actuación, la parte de los costes que correspondieran a obras que excediesen de los límites del deber de conservación.

CAPÍTULO II.

Regulación general de las ayudas económicas municipales

Artículo 6. *Tipos de ayudas económicas municipales.*

Las ayudas económicas tendrán la consideración de subvenciones que serán concedidas por el Ayuntamiento de Madrid, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 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, promovidas por usuarios de viviendas;
- b) ayudas económicas para la ejecución de actuaciones de rehabilitación en elementos privativos de las viviendas, promovidas por los usuarios;
- c) ayudas económicas para la adquisición de viviendas en las que se ejecuten actuaciones de rehabilitación;
- d) ayudas económicas para la ejecución de actuaciones de rehabilitación en edificios de viviendas en alquiler, promovidas por los arrendadores;
- e) ayudas económicas para la ejecución de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental;
- f) ayudas económicas para la contratación de servicios técnicos.

Artículo 7. *Recursos.*

Los recursos aplicables al conjunto de ayudas económicas previstas en esta Ordenanza serán los que anualmente figuren en el Presupuesto Ordinario de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, en las partidas 483.0/642 y 258.9/641.

Artículo 8. *Criterios de coherencia técnica y constructiva para la concesión de ayudas económicas.*

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

En consecuencia, la concesión de ayudas económicas de cualquier tipo sólo se efectuará en los siguientes supuestos:

- a) Cuando los edificios cuenten con adecuadas condiciones de seguridad estructural y constructiva, dispongan de instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua y saneamiento en buen estado de funcionamiento, y presenten una conveniente estanqueidad frente a la lluvia. O cuando, careciendo de esas condiciones, se prevea la ejecución de las obras necesarias para alcanzarlas;
- b) en obras privativas de la vivienda, cuando ésta no se encuentre situada en sótano o semisótano;
- c) en obras privativas de la vivienda, cuando ésta disponga de una superficie útil superior a 24 metros cuadrados, o cuando se previera obtener esa superficie como resultado de las obras. Este supuesto no será de aplicación cuando se presenten las circunstancias excepcionales que se especificarán en el Anexo 1 de esta Ordenanza.
- d) en obras que afectasen a acabados generales de los edificios o privativos de las viviendas, cuando éstas se encuentren previamente en mal estado y se acredite este hecho debidamente, o cuando dichas obras de acabado fueran exigidas por la ejecución simultánea de otras actuaciones de rehabilitación.

Artículo 9. *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 o locales 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 o locales, cuando 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.

Artículo 10. *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:

1.^a Presupuesto de ejecución material.

2.^a Margen industrial o gastos de administración, según los casos, que se cifra, respectivamente, en el 17% y en el 8,5% del presupuesto de ejecución material.

3.^a Honorarios facultativos correspondientes, en su caso, a proyecto y dirección de las obras.

3. Para el cómputo de la subvención, los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo podrán determinar el presupuesto de ejecución material de las obras, cuando así lo estimasen oportuno.

4. El porcentaje que determinase la cuantía de la subvención se aplicará al menor de los siguientes presupuestos:

a) El que acompañe la solicitud de ayuda económica;

b) el que se presente después de la finalización de las obras, de acuerdo con lo requerido en el artículo 30 de esta Ordenanza;

c) el que, en su caso, correspondiese a la estimación del presupuesto de ejecución material realizada por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

5. A efectos de aplicación de ayudas económicas, se distinguirán en el Presupuesto General las partes que, en cada caso, correspondiesen a:

a) Actuaciones de rehabilitación en elementos comunes de los edificios;

b) actuaciones de rehabilitación en elementos privativos de las viviendas;

c) obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental de carácter ordinario, diferenciando las que afectasen a elementos comunes de los edificios, a elementos privativos de viviendas y a elementos privativos de locales;

d) obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental de carácter extraordinario, con la misma diferenciación que se señala en el punto anterior.

Artículo 11. *Conceptos para la regulación de la concesión de ayudas económicas municipales personales.*

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza, se entenderá por usuario de una vivienda el que resida en la misma de forma permanente y habitual.

Se considerará que una vivienda se utiliza como domicilio permanente cuando constituya la residencia del beneficiario de la ayuda, bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge o los parientes de uno

u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica.

Asimismo, se considerará que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses al año, salvo que exista causa justa.

2. Igualmente, se entenderán como ingresos familiares los ingresos netos obtenidos por el beneficiario y demás componentes de la unidad familiar en el año anterior al de la solicitud de las ayudas.

Constituyen unidad familiar:

a) Los cónyuges y, si los hubiere, los hijos menores de edad, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.

b) En los casos de nulidad, disolución del matrimonio o separación judicial, el cónyuge y los hijos que, cumpliendo cualquiera de las condiciones a que se refiere la letra anterior, estén confiados a su cuidado.

c) El padre o madre solteros y los hijos que reúnan los requisitos a que se refiere la letra a) de este apartado y estén confiados a su cuidado.

CAPÍTULO III.

Regulación particular de las ayudas económicas municipales

Artículo 12. *Ayudas económicas para la ejecución de actuaciones de rehabilitación en elementos comunes de los edificios, promovidas por usuarios.*

1. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas, con carácter general, los usuarios de viviendas, en cualquier régimen de tenencia, que promuevan actuaciones de rehabilitación en elementos comunes del edificio, por sí mismos, o agrupados en comunidades de propietarios o sociedades civiles u otra forma asociativa de arrendatarios, siempre que sus ingresos familiares sean inferiores a 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

2. Beneficiarios especiales

Los usuarios de viviendas cuyos ingresos excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, así como los titulares de locales destinados a usos no residenciales, que ejerzan su actividad en los mismos, podrán ser también beneficiarios de ayudas económicas cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) El edificio, una vez finalizadas las actuaciones, dispondrá al menos de un 70% de su superficie construida destinada a vivienda, excluyéndose para ese cómputo los espacios bajo rasante, los espacios destinados a usos no residenciales en planta baja y los correspondientes a elementos comunes.

b) Al menos el 80% de los usuarios del edificio que soliciten estas ayudas, deberán tener unos ingresos familiares inferiores a 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

3. Cuantía

a) El porcentaje que determinará la subvención correspondiente a cada usuario de vivienda o, en su caso, a cada titular de local destinado a actividades no residenciales, se aplicará a parte del presupuesto general de las obras en elementos comunes del edificio que debiera ser costeadada por el mismo.

b) Cuando se trate de actuaciones promovidas por usuarios de vivienda con ingresos familiares inferiores a 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, la determinación de la subvención en su porcentaje y cuantía máxima dependerá de los siguientes factores:

- La cifra resultante de dividir el presupuesto general de las obras en elementos comunes por la superficie construida del edificio sobre rasante, según esa cifra sea inferior a 3. 500 pts./metro cuadrado; se encuentre comprendida entre 3.500 y 7.000 pts./metro cuadrado o exceda de 7.000 pts./metro cuadrado;
- Los ingresos familiares del usuario, según se encuentren incluidos en uno de los seis grupos siguientes: inferiores al Salario Mínimo Interprofesional (SMI); del SMI a 1,5 veces del SMI; de 1,5 veces a 2 veces el SMI; de 2,5 veces a 3 veces el SMI; de 3 a 3,5 veces el SMI.

El porcentaje y cuantía máximas de la subvención que podrá concederse a cada usuario será la que figura en cada una de las casillas del siguiente cuadro, correspondiente, en cada caso, al grado de repercusión de las obras y al grupo en que se sitúen los ingresos familiares del

		REPERCUSIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EN ELEMENTOS COMUNES DEL EDIFICIO POR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL MISMO.		
		Más de 7.000 pts/m ²	De 3.500 pts/m ² A 7.000 pts/m ²	Hasta 3.500 pts/m ²
INGRESOS FAMILIARES	Inferiores al SMI	45% c. máx. 360.000 pts.	40% c. máx. 224.000 pts.	35% c. máx. 98.000 pts.
	Entre el SMI y 1,5 veces el SMI	40% c. máx. 320.000 pts.	35% c. máx. 196.000 pts.	30% c. máx. 84.000 pts.
	De 1,5 a 2 veces el SMI	35% c. máx. 280.000 pts.	30% c. máx. 168.000 pts.	25% c. máx. 56.000 pts.
	De 2 a 2,5 veces el SMI	30% c. máx. 240.000 pts.	25% c. máx. 140.000 pts.	20% c. máx. 56.000 pts.
	De 2,5 a 3 veces el SMI	25% c. máx. 200.000 pts.	20% c. máx. 112.000 pts.	15% c. máx. 42.000 pts.
	De 3 a 3,5 veces el SMI	20% c. máx. 160.000 pts.	15% c. máx. 84.000 pts.	10% c. máx. 28.000 pts.

c) Cuando procediera la concesión de subvenciones a usuarios de viviendas con ingresos familiares superiores a 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, o a titulares de locales destinados a actividades no residenciales, el porcentaje y la cuantía máximos de la subvención dependerán del grado de repercusión de las obras que afectasen a elementos comunes del edificio, y serán en cada caso las que figuren en las casillas del siguiente cuadro:

REPERCUSIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EN ELEMENTOS COMUNES DEL EDIFICIO POR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL MISMO		
Mas de 7.000 pts/m ² 20% c. máx. 160.000 pts.	De 3.500 pts/m ² a 7.000 pts/m ² 15% c. máx. 84.000 pts.	Hasta 3.500 pts/m ² 10% c. máx. 28.000 pts.

Artículo 13. *Ayudas económicas para la ejecución de actuaciones de rehabilitación en elementos privativos de las viviendas, promovidas por los usuarios con ejecución simultánea de actuaciones en elementos comunes del edificio.*

1. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los usuarios de viviendas, en cualquier régimen de tenencia, que promuevan actuaciones de rehabilitación en elementos privativos de sus viviendas, y, simultáneamente, en elementos comunes del edificio, siempre que sus ingresos familiares sean inferiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

2. Requisitos particulares

Estas ayudas económicas sólo podrán ser concedidas cuando, además de cumplirse las condiciones generales señaladas en el artículo 8 de esta Ordenanza, se realicen simultáneamente actuaciones que afecten a elementos comunes del edificio, con una repercusión superior a la cifra de 1.000 pts/metro cuadrado, resultante de dividir la parte correspondiente del presupuesto general por la superficie construida sobre rasante del edificio.

3. Cuantía

La determinación de la subvención, en su porcentaje y en su cuantía máximos, dependerá de los siguientes factores:

a) El presupuesto general de las obras en elementos privativos de la vivienda, distinguiéndose a estos efectos tres grados en el mismo: inferior a 200.000 pts., de 200.000 a 400.000 pts., y más de 400.000 pts.;

b) los ingresos familiares del usuario, según se encuentren incluidos en uno de los cuatro grupos siguientes: inferiores al Salario Mínimo Interprofesional (SMI); del SMI a 1,5 veces el SMI; de 1,5 veces a 2 veces el SMI; de 2 a 2,5 veces el SMI.

Los porcentajes y las cuantías máximas de las subvenciones serán los que figuran en cada una de las casillas del cuadro siguiente, correspondientes al nivel del presupuesto y al grado en que se sitúan los ingresos familiares del usuario en cada caso:

		PRESUPUESTO GENERAL DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACION EN ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA VIVIENDA		
		Más de 400.000 pts. por vivienda	De 200.000 a 400.000 pts. por vivienda	Inferior a 200.000 pts. por vivienda
INGRESOS FAMILIARES	Inferiores al SMI	40% c. máx. 240.000 pts.	35% c. máx. 140.000 pts.	30% c. máx. 60.000 pts.
	Entre el SMI y 1,5 veces el SMI	35% c. máx. 210.000 pts.	30% c. máx. 120.000 pts.	25% c. máx. 50.000 pts.
	De 1,5 a 2 veces el SMI	30% c. máx. 180.000 pts.	25% c. máx. 100.000 pts.	20% c. máx. 40.000 pts.
	De 2 a 2,5 veces el SMI	25% c. máx. 150.000 pts.	20% c. máx. 80.000 pts.	15% c. máx. 30.000 pts.

Artículo 14. *Ayudas económicas para la ejecución de actuaciones de rehabilitación, en elementos privativos de las viviendas, promovidas por los usuarios.*

1. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los usuarios de viviendas, en cualquier régimen de tenencia, que promuevan actuaciones de rehabilitación en elementos privativos de sus viviendas, siempre que sus ingresos familiares sean inferiores a 1,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

2. Requisitos particulares

Estas ayudas económicas sólo podrán ser concedidas cuando además de observarse las condiciones generales señaladas en el artículo 8 de esta Ordenanza, se cumplan los siguientes requisitos particulares:

Que el presupuesto general de las actuaciones, en los elementos privativos de la vivienda, sea superior a 200.000 pesetas;

Que la vivienda, en su estado actual, carezca de cuarto de baño completo o su instalación sea muy deficiente y las obras proyectadas incluyan, al menos, su nueva instalación o adecuación.

3. Cuantía

La determinación de la subvención, en su porcentaje y en su cuantía máxima, dependerá de los siguientes factores:

a) El presupuesto general de las obras en elementos privativos de la vivienda, distinguiéndose a estos efectos dos grados en el mismo; entre 200.000 y 400.000 pesetas y más de 400.000 pesetas;

b) Los ingresos familiares del usuario, según sean inferiores al Salario Mínimo Interprofesional; o se encuentren comprendidos entre 1 y 1,5 veces el citado salario.

El porcentaje y cuantía máximos de la subvención que se concediere a cada usuario serán los que figuran en cada una de las casillas del siguiente cuadro, correspondientes, en cada caso, al grado de repercusión de las obras y al grupo en que se sitúen los ingresos familiares del usuario:

		PRESUPUESTO GENERAL DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACION EN ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA VIVIENDA	
		Más de 400.000 pts por vivienda	De 200.000 a 400.000 pts. por vivienda
INGRESOS FAMILIARES	Inferiores al SMI	40% c. máx. 240.000 pts.	35% c. máx. 140.000 pts.
	Entre el SMI y 1,5 veces el SMI	35% c. máx. 210.000 pts.	30% c. máx. 120.000 pts.

Artículo 15. Ayudas económicas para la adquisición de viviendas en las que se ejecuten actuaciones de rehabilitación

1. Objeto

Estas ayudas irán destinadas a facilitar la adquisición de viviendas por parte de los arrendatarios que se comprometan a promover la ejecución de actuaciones de rehabilitación que afecten a elementos comunes del edificio y privativos de las viviendas.

2. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de esas ayudas los arrendatarios que cumplan los siguientes requisitos:

- Ocupación de la vivienda de forma habitual y permanente;
- Ingresos familiares inferiores a 1,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional;
- Contrato de arrendamiento suscrito, al menos, cinco años antes de la fecha de solicitud de la ayuda;
- El adquirente, o su cónyuge, no serán propietarios ni arrendatarios de otra vivienda en el Municipio de Madrid.

3. Requisitos particulares

Para la concesión de estas ayudas, además de observarse las condiciones generales señaladas en el artículo 8 de esta Ordenanza, deberán cumplirse los siguientes requisitos particulares:

- El edificio dispondrá, al menos, de un 70 % de su superficie construida destinada a vivienda, computada con los criterios señalados en el artículo 12.2 a);
- Accederán a la propiedad simultáneamente al menos un 70 % de los arrendatarios de las viviendas del edificio;
- La repercusión del presupuesto general de las actuaciones de rehabilitación que correspondiera al adquirente excederá de 360.000 pesetas.

4. Cuantía

La cuantía de la subvención que se concediera a cada arrendatario será del 20 % del coste de adquisición de la vivienda y no podrá exceder de 90.000 pesetas.

Artículo 16. *Ayudas económicas para la ejecución de actuaciones de rehabilitación promovidas por propietarios de edificios con viviendas en régimen de alquiler.*

1. Requisitos particulares

Los propietarios de edificios de viviendas ocupadas en régimen de arrendamiento que promuevan actuaciones de rehabilitación podrán recibir ayudas económicas cuando, además de observarse las condiciones generales señaladas en el artículo 8 de esta Ordenanza, se cumplan los siguientes requisitos particulares:

a) El edificio, una vez finalizadas las actuaciones, dispondrá, al menos, de un 70 % de su superficie construida destinada a vivienda, computada con los criterios señalados en el artículo 12.2 a);

b) al menos un 70 % de las viviendas del edificio se encontrarán ocupadas como residencia habitual y permanente;

c) un 50 % de los contratos de arrendamiento se encontrarán en vigor con anterioridad al 1 de julio de 1964, o no tendrán estipulada cláusula de revisión;

d) las actuaciones de rehabilitación proyectadas supondrán una repercusión superior a la cifra de 1.000 pesetas por metro cuadrado, resultante de dividir el presupuesto general de esas actuaciones por la superficie construida sobre rasante del edificio.

2. Cuantía

La subvención será un porcentaje del presupuesto general de las actuaciones de rehabilitación que se realizarán, excluyéndose de ese presupuesto, en su caso, la parte que correspondiese a actuaciones en elementos privativos de viviendas no utilizadas como residencia habitual y permanente.

La determinación de la subvención, en su porcentaje y cuantía máximos, dependerá de los siguientes factores:

a) El porcentaje de las viviendas del edificio que se encuentren ocupadas para residencia habitual y permanente, distinguiéndose a esos efectos dos grados de ocupación: más del 90 % y entre el 70 % y el 90 % de las viviendas;

b) la cifra resultante de dividir el presupuesto general considerado a efectos de la subvención, por el número de viviendas ocupadas como residencia habitual y permanente. A estos efectos se distinguirán tres grados: menos de 300.000 pesetas por vivienda; entre 300.000 y 600.000 pesetas por vivienda y más de 600.000 pesetas por vivienda.

El porcentaje y cuantía máxima de la subvención que se concediera por cada vivienda ocupada serán los que figuren en cada una de las casillas del cuadro siguiente, correspondientes, en cada caso, a los grados de ocupación y repercusión establecidos en los puntos a) y b) de este apartado:

		REPERCUSION DEL PRESUPUESTO GENERAL DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACION EN ELEMENTOS COMUNES Y EN ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LAS VIVIENDAS OCUPADAS POR CADA VIVIENDA OCUPADA		
		Más de 600.000 pts. por vivienda ocupada	De 300.000 a 600.000 pts. por vivienda ocupada	Hasta 300.000 pts. por vivienda ocupada
NIVEL DE OCUPACION	Más del 90% de viviendas ocupadas	35% c. máx. 315.000 pts.	30% c. máx. 180.000 pts.	25% c. máx. 75.000 pts.
	Entre el 70% y el 90% de viviendas ocupadas	30% c. máx. 270.000 pts.	25% c. máx. 150.000 pts.	20% c. máx. 60.000 pts.

Artículo 17. Ayudas económicas para la ejecución de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental, de carácter ordinario.

1. Beneficiarios

Estas ayudas podrán ser concedidas a cualquiera de los diferentes tipos de beneficiarios señalados en el artículo 9 de esta Ordenanza.

2. Requisitos particulares

Cuando el edificio esté incluido en un Programa de Adecuación Arquitectónica, serán sólo exigibles las condiciones generales señaladas en el artículo 8.

Si no estuviera incluido en ese ámbito, la concesión de ayudas económicas sólo podrá efectuarse si se cumplieran, además de los señalados en el artículo 8, los siguientes requisitos particulares:

a) Que el edificio, una vez finalizadas las actuaciones, disponga, al menos, de un 70% de su superficie construida destinada a vivienda, computada con los criterios señalados en el artículo 12.2 a);

b) que se ejecuten simultáneamente actuaciones de rehabilitación en elementos comunes del edificio, con una repercusión que exceda la cifra de 1.000 pesetas/m², resultante de dividir el presupuesto general de esas actuaciones por la superficie construida sobre rasante del edificio.

3. Cuantía de las ayudas en edificios no incluidos en Programas de Adecuación Arquitectónica

a) La subvención será del 25 % de la parte del presupuesto general correspondiente a las obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental, diferenciadas en su caso de acuerdo a lo señalado en el artículo 10.5 c). Cuando las obras fuesen costeadas por varios promotores, este porcentaje se aplicará a la cifra que correspondiese abonar a cada uno de ellos.

En caso de que el promotor dispusiera simultáneamente de subvenciones para la ejecución de actuaciones de rehabilitación en elementos comunes del edificio, por hallarse comprendidos en los supuestos del artículo 12 o del artículo 16, y el porcentaje de esa subvención fuera superior al 25%, se aplicará a la ejecución de las obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental el mismo porcentaje de subvención que correspondiera a las citadas actuaciones de rehabilitación.

b) En cualquier caso, la cuantía máxima de las subvenciones para obras que afecten al edificio no podrá exceder de la cifra de 375.000 pesetas. La cuantía máxima de las subvenciones para obras que afecten a elementos exteriores de plantas bajas utilizadas para actividades comerciales u otros usos no residenciales, no podrá exceder de la cifra de 125.000 pesetas por cada local.

4. Cuantía de las ayudas en edificios incluidos en Programas de Adecuación Arquitectónica

Cuando las obras sean las previstas en los correspondientes Programas de Adecuación Arquitectónica, el porcentaje de la subvención será del 50% de su presupuesto general, con independencia del carácter del promotor.

La cuantía máxima de las subvenciones para obras que afecten al conjunto del edificio no podrá exceder de la cifra de 750.000 pesetas por edificio. La cuantía máxima de las subvenciones para obras que afecten a elementos exteriores de locales de plantas bajas destinadas a actividades no residenciales, no podrá exceder de la cifra de 250.000 pesetas por cada local.

Artículo 18. *Ayudas económicas para la ejecución de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental, de carácter extraordinario.*

1. Beneficiarios

Estas ayudas podrán ser concedidas a cualquiera de los diferentes tipos de beneficiarios señalados en el artículo 9 de esta Ordenanza.

2. Requisitos particulares

Se distinguen los siguientes supuestos, según el carácter de las obras y las circunstancias de su ejecución:

a) Cuando las obras afectasen al conjunto del edificio y fuesen promovidas sin mediar orden de ejecución de las mismas, serán requisitos particulares:

i) Que el edificio, una vez finalizadas las actuaciones, disponga al menos de un 70% de su superficie construida destinada a vivienda, computada con los criterios señalados en el artículo 12.2 a).

ii) Si las obras se refiriesen a espacios interiores del edificio, pertenecientes a sus elementos comunes éste deberá encontrarse catalogado o incluido en un Programa de Adecuación Arquitectónica.

iii) Que se efectúen simultáneamente actuaciones de rehabilitación en elementos comunes del edificio con una repercusión que exceda la cifra de 3.000 pts./m² resultante de dividir el presupuesto general de esas actuaciones por la superficie construida sobre rasante del edificio.

Si el edificio se encontrase incluido en el ámbito de los citados Programas, será sólo exigible el cumplimiento de las condiciones generales señaladas en el artículo 8.

b) Cuando las obras afectasen a fachadas de plantas bajas con actividades no residenciales o frentes comerciales, y fuesen asimismo promovidas por los propietarios o arrendatarios de los locales, será exigible únicamente que las obras se encontraran definidas en un Programa de Adecuación Arquitectónica.

c) Cuando las obras fuesen ordenadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 182.1 de la Ley del Suelo, no será exigible ningún requisito particular.

3. Cuantía de las ayudas para obras de carácter extraordinario

La cuantía de la subvención será equivalente a la parte del presupuesto general de las obras cuya ejecución excediera de los límites del deber de conservación que corresponde a la propiedad, pudiendo alcanzar la totalidad del presupuesto cuando éste se refiriese a obras que no estuvieran contenidas en el deber de conservación.

Los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo determinarán, específicamente, la parte de las obras, o las obras, que presentasen un carácter extraordinario, al exceder de los límites del deber de conservación.

Para la determinación de la cuantía máxima de la subvención se aplicarán los siguientes criterios:

a) Cuando las obras fuesen promovidas por los particulares, sin mediar orden de ejecución, la cuantía máxima de la subvención para obras que afectasen al edificio no

podrá exceder de la cifra de 1.500.000 pesetas y la cuantía máxima para obras que afectasen a elementos exteriores de plantas bajas destinadas a usos no residenciales, no podrá exceder de la cifra de 500.000 pesetas por local.

b) Cuando las obras fuesen realizadas de acuerdo con orden de ejecución la subvención será determinada por los servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo según la estimación del presupuesto de las obras, sin que exista cuantía máxima de subvención.

Artículo 19. *Ayudas económicas para la contratación de Servicios Técnicos.*

1. Estas ayudas irán dirigidas a fomentar la racionalidad técnica y económica de las actuaciones, pudiendo ser concedidas a cualquiera de los distintos tipos de beneficiarios que se señalan en el artículo 9 de esta Ordenanza.

2. Las ayudas podrán ser aplicadas a las finalidades que se señalan a continuación, con la cuantía y requisitos que se establecen en cada caso:

a) Redacción de informes o dictámenes que incluyan diagnósticos del estado actual de los edificios o viviendas y memorias descriptivas o presupuestos de las actuaciones que se consideren necesarias, realizadas conforme a los criterios y normas que se establezcan por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

El porcentaje de subvención será del 50% de los honorarios con un máximo de 75.000 pesetas.

b) Redacción de informes relativos a los supuestos que se señalan en el artículo 8 de esta Ordenanza, que regula los criterios de coherencia técnica y constructiva para la concesión de ayudas económicas municipales, realizados asimismo conforme a los criterios y normas que se establezcan por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Los beneficiarios podrán contratar por sí mismos estos informes, o solicitar a la Gerencia Municipal de urbanismo su realización a través de sus propios servicios o mediante contratación.

Cuando los informes fueran contratados directamente por los beneficiarios, la cuantía de la subvención será la correspondiente a la totalidad de los honorarios del técnico redactor del informe, sin exceder de la cifra de 25.000 pesetas.

CAPITULO IV.

Obligaciones de los beneficiarios

Artículo 20. *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 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 la obra que hayan sido aprobados.

4. Acreditar ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, 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.

Artículo 21. *Obligaciones particulares de los beneficiarios.*

Los usuarios de viviendas que hubieran recibido ayudas económicas de los tipos señalados en los puntos a), b) y c) del artículo 6 de la presente Ordenanza, 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 será establecido por la Gerencia Municipal de Urbanismo, este plazo será determinado en proporción a la cuantía de la subvención y, en cualquier caso, no podrá ser inferior a dos años ni superior a ocho.

Artículo 22. *Garantías del cumplimiento de las obligaciones.*

La Gerencia Municipal de Urbanismo establecerá, para cada uno de los tipos de ayudas económicas, las garantías del cumplimiento de las obligaciones de los beneficiarios que estime más adecuadas, entre las siguientes:

a) Retenciones o abonos fraccionados de las ayudas económicas, en función de los hitos de la obra que fuesen determinados por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de urbanismo. Retenciones que no superarán en ningún caso el 30% de la totalidad de las ayudas.

b) Constitución de la hipoteca legal a que se refiere el apartado 5 del artículo 168 de la Ley Hipotecaria, que será otorgada conforme al procedimiento establecido en el artículo 84 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales.

Artículo 23. *Sanciones.*

La Gerencia Municipal de Urbanismo 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 16 % anual de la concedida.

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

CAPITULO V.

Tramitación

Artículo. 24. *Régimen general de tramitación.*

1. Los expedientes para la concesión de ayudas económicas serán tramitados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, de acuerdo con las normas contenidas en esta Ordenanza, y en las disposiciones generales, que son de aplicación a la contratación de las Corporaciones Locales.

La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá dictar normas especiales que regulen la presentación y tramitación de los expedientes.

2. La concesión de las ayudas económicas municipales se efectuará mediante un documento contractual denominado CARTA MUNICIPAL DE REHABILITACION, que establecerá los derechos y obligaciones del beneficiario.

Artículo 25. *Solicitud de ayudas económicas para la contratación de servicios técnicos.*

1. Previamente a la formulación de la solicitud de concesión provisional de ayudas para la realización de obras, podrán solicitarse las subvenciones previstas para la contratación de servicios técnicos en cualquiera de las modalidades de informes a que se hacen referencia en el artículo 19.

Esta solicitud se efectuará mediante impreso aprobado por la Gerencia Municipal de urbanismo, en el que el solicitante expresará su intención de promover obras acogándose a ayudas económicas municipales y hará constar que la actuación prevista cumpliría los requisitos generales y particulares exigidos por la concesión de ayudas.

A la solicitud se deberá adjuntar fotocopia de contrato suscrito con el técnico correspondiente, conteniendo la valoración estimada o pactada de los honorarios.

2. Los beneficiarios de estas ayudas técnicas vendrán obligados a presentar a la Gerencia Municipal de urbanismo los informes objeto de las mismas en el plazo de seis meses, acompañando, en su caso, la solicitud de ayudas económicas para la ejecución de obras, o justificación razonada de los motivos por los cuales ésta no se produce.

3. La concesión de esta modalidad de ayudas implicará la tramitación inmediata por la Gerencia Municipal de Urbanismo de la correspondiente orden de pago.

Si no se cumpliera la condición señalada en el anterior punto, los beneficiarios vendrán obligados a devolver a la Gerencia Municipal de Urbanismo la cantidad concedida como ayuda.

Artículo. 26. *Información y consulta previa.*

Todas las personas o entidades que pudieran ser promotoras de actuaciones acogidas a cualquiera de los tipos de ayudas económicas establecidas en esta Ordenanza, podrán dirigirse a la Gerencia Municipal de Urbanismo, con anterioridad a la solicitud de concesión provisional de ayudas, con las siguientes finalidades:

a) Solicitar información respecto a aspectos generales o particulares de la presente Ordenanza.

b) Solicitar en esta entidad la realización del informe técnico relativo a las condiciones exigidas en el artículo 8.

c) Efectuar trámite de consulta previa, respecto a la concesión de ayudas económicas. Para ello el solicitante efectuará declaración expresiva de las obras que prevé ejecutar, del tipo de ayudas económicas que se soliciten y del cumplimiento de las condiciones generales y requisitos particulares que en cada caso sean exigidos, de acuerdo con lo establecido en esta Ordenanza.

La Gerencia Municipal de Urbanismo remitirá al solicitante, en el plazo máximo de un mes, informe sobre la consulta efectuada, indicando si la actuación, de acuerdo con los datos aportados, recibirá o no ayudas económicas, señalando, en su caso, los motivos por los que no podría recibir tales ayudas.

Artículo 27. *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 la Gerencia Municipal de Urbanismo, en instancia según modelo aprobado por esta entidad, firmada por el promotor o promotores de las obras proyectadas. Esta se acompañará de la correspondiente solicitud de licencia de las 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 10 de esta Ordenanza, adjuntando en su caso los informes técnicos para los que previamente se hubiera concedido subvención.

En su caso, los honorarios facultativos correspondientes se acreditarán mediante fotocopia del contrato y carta de pago de los mismos.

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, lo que se justificará con la aportación del Código de Identificación Fiscal.

- c) Tipos y cuantías de las ayudas económicas solicitadas, identificando los beneficiarios de las mismas, con expresión de sus datos personales.
- d) Plan de realización de obras.

Documentación particular para la ejecución de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental de carácter ordinario:

Deberá aportar, 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. En caso de actuaciones promovidas por titulares de locales destinados a actividades no residenciales, se presentará documentación acreditativa del ejercicio de la actividad.

b) Justificación de los ingresos familiares mediante copia de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

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 centros 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 trabajo de los componentes de la unidad familiar.

c) Cuando se promuevan actuaciones de rehabilitación en elementos privativos de las viviendas, se justificará el cumplimiento de los requisitos particulares que fuesen exigibles en cada caso.

Documentación particular de las solicitudes de ayudas para la adquisición de viviendas en las que se ejecuten actuaciones de rehabilitación:

Deberá aportarse para cada beneficiario la documentación que justifique el cumplimiento de los requisitos particulares señalados en el artículo 15.3, junto al contrato de arrendamiento, declaración del solicitante y cónyuge, en su caso, que manifieste la carencia de otra vivienda en propiedad o arrendamiento en el Municipio de Madrid, oferta de venta firmada por el propietario de la vivienda y datos sobre la superficie útil de la vivienda.

Documentación particular de las solicitudes de ayudas económicas para actuaciones de rehabilitación promovidas por propietarios de edificios con viviendas en arrendamiento:

Deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos particulares en el artículo 16.1.

Documentación particular para la ejecución de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental de carácter ordinario:

Deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos particulares señalados en el artículo 17.2.

Documentación particular para la ejecución de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental de carácter extraordinario:

Deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos particulares señalados en el artículo 18.2.

Artículo 28. *Concesión provisional de las ayudas económicas y forma de pago.*

1. Concesión provisional

La Gerencia Municipal de Urbanismo otorgará, si procediese, las ayudas económicas solicitadas, mediante la concesión provisional de la Carta Municipal de Rehabilitación, teniendo en cuenta la documentación aportada por los beneficiarios y los informes de sus Servicios Técnicos competentes.

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

- a) Definición de las obras a las que se conceden ayudas y presupuesto general de las mismas.
- b) Tipos de ayudas económicas municipales concedidas y cuantía de las mismas.
- c) Datos del beneficiario de las ayudas económicas.
- d) Obligaciones generales y particulares del beneficiario.
- e) Garantías que se constituyen en cumplimiento de las obligaciones con expresión de las retenciones o plazos de entrega de las ayudas.
- f) Causas de resolución de la concesión y sanciones por incumplimiento.
- g) Plazo de inicio y terminación de las obras

2. Forma de pago

Una vez concedida provisionalmente la Carta Municipal de Rehabilitación por la Gerencia Municipal de Urbanismo, ésta ordenará el pago de las ayudas de la siguiente forma:

- a) A la presentación del documento acreditativo del comienzo de las obras, suscrito por el promotor y el contratista, cuando la ayuda se dirigiera a la ejecución de actuaciones, salvo que la Gerencia Municipal de Urbanismo hubiera establecido retenciones, en cuyo caso la forma de pago de las mismas se expresará en la Carta Municipal de Rehabilitación.
- b) A la presentación del contrato de compraventa, cuando se tratara de ayudas para la adquisición de viviendas por sus inquilinos.

Artículo 29. *Inspección y control de las obras.*

1. Simultáneamente a la concesión provisional de las ayudas y a la concesión de licencia de obras, la Gerencia Municipal de Urbanismo comunicará al titular o titulares de la solicitud las fases de obra en que se realizarán las oportunas inspecciones por los Servicios Técnicos de la Gerencia, con el fin de comprobar la ejecución efectiva de las obras.

2. Asimismo, la Gerencia Municipal de Urbanismo, si lo estima oportuno, facilitará un libro de Ordenes Municipales en el que se hará constar las observaciones resultantes de las inspecciones que se efectuasen por los Servicios Técnicos de la Gerencia, con la correspondiente conformidad del técnico director de las obras en los casos en que se hubiesen establecido fases de inspección.

Artículo 30. *Concesión definitiva de las ayudas económicas.*

1. La concesión definitiva de las ayudas económicas se solicitará por el promotor dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras definidas en la concesión provisional de la Carta Municipal de Rehabilitación.

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 de la Gerencia Municipal de Urbanismo inspeccionarán las obras realizadas, al objeto de comprobar la conformidad de su ejecución.

Advertidas deficiencias subsanables, la Gerencia Municipal de urbanismo 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 subsanación.

3. Comprobada la conformidad de las obras y del resto de las condiciones generales y requisitos particulares de las actuaciones, la Gerencia Municipal de Urbanismo efectuará la concesión definitiva de las ayudas, en documento que se adjuntará a la Carta Municipal de Rehabilitación.

4. La denegación de la concesión definitiva será motivada y llevará aparejada la resolución del contrato de subvención a que se refiere la Carta Municipal de Rehabilitación, con las sanciones previstas.

Artículo 31. *Criterios de preferencia para la concesión de ayudas económicas.*

La Gerencia Municipal de Urbanismo realizará periódicamente evaluación de las ayudas económicas solicitadas y concedidas.

Cuando la cuantía de las ayudas solicitadas superase los recursos presupuestarios previstos, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá establecer 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) Inclusión en el ámbito de Programas de Adecuación Arquitectónica.
- d) Características de las viviendas.
- e) Grado de protección del edificio.
- f) Grado de ocupación del edificio, en el caso de actuaciones promovidas por arrendadores.
- g) Ingresos familiares en el caso de actuaciones promovidas por usuarios.
- h) Superficie del edificio destinada a vivienda.

Artículo 32. *Procedimiento de aprobación de los programas de adecuación arquitectónica.*

1. Los Programas de Adecuación Arquitectónica deberán ser aprobados inicialmente por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Efectuada la aprobación inicial, el Programa de Adecuación Arquitectónica será sometido a información pública, con notificación expresa a los propietarios de inmuebles afectados, pudiendo formularse sugerencias en el plazo máximo de treinta días.

2. Examinadas las sugerencias formuladas, y efectuadas en su caso las modificaciones que se consideraran convenientes, el Programa de Adecuación Arquitectónica será aprobado definitivamente por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

La aprobación de un Programa de Adecuación Arquitectónica significará la emisión de órdenes de ejecución de acuerdo con lo previsto en los artículos 181 ó 182 de la Ley del Suelo, que serán notificadas a la propiedad de los inmuebles afectados con los apercibimientos preceptivos de plazo de ejecución. El incumplimiento de estas órdenes de ejecución llevará consigo la pérdida del derecho a percibir las ayudas económicas reguladas por la presente Ordenanza para las obras previstas en los Programas de Adecuación Arquitectónica.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

A efectos de la obtención de los beneficios financieros previstos, con carácter preferente, en el Real Decreto 2329/83, de 28 de julio, y en desarrollo de lo establecido en su artículo 3, y a efectos, asimismo, de lo dispuesto en la presente Ordenanza en cuanto a la concesión de ayudas económicas municipales, se establecen los siguientes conceptos:

- a) Adecuación estructural de un edificio.

Se entenderá que un edificio posee adecuación estructural cuando sus elementos e instalaciones comunes presenten las condiciones que se presenten en el anexo de esta Ordenanza.

b) Adecuación de habitabilidad de una vivienda.

Se entenderá que una vivienda posee adecuación de habitabilidad cuando se encuentre situada e un edificio que posee una adecuación estructural y sus elementos e instalaciones privativos cumplan las condiciones que se establezcan en el Anexo de esta Ordenanza.

Segunda.

Anualmente las cifras señaladas en la presente Ordenanza relativas a los presupuestos o repercusiones en las obras, y a la cuantía de las ayudas, serán revisadas en la misma proporción en que se revise el módulo de las viviendas de Protección Oficial, mediante disposición de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Este plazo anual será computado a partir de la fecha de aprobación definitiva de la presente Ordenanza.

Tercera.

Con la aprobación definitiva de la presente Ordenanza queda derogada la Ordenanza Reguladora de la Ayuda Municipal a la Rehabilitación de Edificios Residenciales incluidos en el ámbito del Plan Especial Villa de Madrid, de 27 de septiembre de 1982.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las actuaciones a las que se hubiera concedido ayudas económicas municipales de acuerdo con la Ordenanza Reguladora de la Ayuda Municipal a la Rehabilitación de Edificios Residenciales, aprobada por el Ayuntamiento de Madrid el 27 de septiembre de 1982, no podrán acogerse a las ayudas establecidas en la presente Ordenanza. Los promotores que hubiesen solicitado ayudas económicas municipales cuyo expediente se encontrase en tramitación, podrán optar por proseguir el mismo y acogerse a las ayudas solicitadas, o iniciar la tramitación solicitando las ayudas establecidas en la presente Ordenanza, y acogiéndose a su regulación.

ANEXO

Condiciones de adecuación de habitabilidad de una vivienda

CONDICIONES GENERALES

Se entenderá que una vivienda posee un nivel de ADECUACIÓN DE HABITABILIDAD cuando se sitúe en un edificio que cuente con un nivel de adecuación estructural y presente las siguientes condiciones generales:

1. Superficie mínima habitable y programa mínimo

1. Toda vivienda deberá disponer de una superficie útil mínima de 24 m², no siendo computables a estos efectos los cuartos inferiores a 6 m² no destinados a cocina o aseo, ni los espacios con altura inferior a 2,40 metros.

2. Toda vivienda deberá contar con una superficie mínima de espacios de uso común que será de 15 m², comprendiendo en este concepto los destinados a estancia, comedor y cocina, que podrán estar agrupados. En ese caso de encontrarse diferenciados, el espacio de estancia tendrá una superficie mínima de 13 m².

En caso de programas de más de una persona, existirá una cocina independiente, de superficie mínima de 5 m². La superficie mínima de los espacios de uso privado en viviendas de programa unipersonal será de 9 m², y de 13 m² en los restantes casos, comprendiendo en este concepto dormitorios y aseos.

En los programas de carácter unipersonal el dormitorio tendrá una superficie mínima de 6 m². En caso de programas de más de una persona existirá un dormitorio de superficie mínima de 10 m².

3. Excepcionalmente, cuando no fuera posible alcanzar las condiciones que se señalan en los puntos 1 y 2 por las circunstancias de ocupación de las viviendas, podrá admitirse una superficie útil mínima de 18 m², en viviendas ya ocupadas por una o dos personas, no siendo computables cuartos inferiores a 5 m² ni espacios con altura inferior a 2 m.

2. Distribución interior

1. La distribución interior asegurará las necesarias condiciones de intimidad de los espacios de uso privado y la adecuación de los espacios de uso común a la vida familiar y social, así como la funcionalidad general en el uso de la vivienda.

2. Asimismo, la distribución interior se ajustará a criterios de higiene, garantizando, en particular, que las cocinas independientes no sirvan de paso a los aseos, salvo cuando existiera previamente un cuarto de aseo con servicios completos en comunicación con la cocina y no fuera posible la realización de acceso independiente.

3. Ventilación, iluminación natural y aireación de los espacios de vivienda

Todas las viviendas deberán presentar, al menos, las siguientes condiciones:

a) Todas las piezas habitables, exceptuando los aseos, deberán disponer de aberturas acristaladas practicables al exterior, o abertura a una pieza que cumpla con aquella condición.

La superficie suma de las aberturas al exterior de todas las piezas de la vivienda no será inferior al 10% de la superficie útil total de la misma.

b) Se garantizará la renovación del aire mediante un sistema de ventilación activada, situado en la cocina y el aseo.

4. Funcionalidad de las instalaciones y conductos

1. La instalación eléctrica de la vivienda, para alumbrado y usos domésticos, se encontrará ajustada a lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones concordantes, asegurando en particular los niveles mínimos de electrificación previstos en el mismo.

2. La instalación de suministro de agua potable de la vivienda se encontrará en buen estado, y asegurará el nivel de servicios exigido por la normativa vigente.

3. Asimismo, se garantizará el correcto funcionamiento y buen estado de conservación de otras instalaciones privativas de que dispusiese la vivienda.

5. Aislamiento térmico frente a la humedad

1. En viviendas situadas en edificios de viviendas plurifamiliares que den a muros medianeros en contacto con el exterior o que posean espacios habitables bajo cubierta, se garantizará que dichos elementos cumplan el artículo 5 de la Norma Básica de Edificación sobre condiciones térmicas de los edificios.

2. Se obtendrá, por medios técnicos normales, la estanqueidad de las redes de agua de la vivienda, así como la consecución de adecuadas condiciones de aislamiento frente a la humedad en elementos privativos de la vivienda.

6. Disposición de servicios higiénicos completos y de las instalaciones de cocina

1. Toda vivienda deberá disponer de un espacio de aseo cerrado y estanco, conteniendo, al menos, un lavabo, un inodoro y media bañera. La evacuación de aguas sucias se asegurará por un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo. Sus paramentos verticales deberán encontrarse alicatados o revestidos de otro material impermeable hasta una altura mínima de 1,40 m y los afectados por la ducha hasta 1,95 m.

2. Asimismo, toda vivienda deberá disponer de una instalación de cocina y fregadero; cuando la cocina sea independiente, sus paramentos verticales deberán encontrarse alicatados o revestidos por otro material impermeable hasta una altura mínima de 1,40 m. Si se encontrase integrada con la estancia, se exigirán estas condiciones en el paramento en el que se sitúe la instalación de cocina y fregadero.

7. Acabados

Los acabados privativos de la vivienda presentarán un buen estado de conservación.

CONDICIONES PARTICULARES EXIGIBLES DISCRECIONALMENTE

Cuando la importancia de las actuaciones proyectadas lo justificase, por su cuantía económica o por sus implicaciones constructivas, como, por ejemplo, en casos de reestructuración interior del edificio o de la vivienda, los Servicios Técnicos competentes de la Gerencia Municipal de Urbanismo podrán exigir condiciones particulares para la consecución del nivel de ADECUACION DE HABITABILIDAD de la vivienda siempre que sus características espaciales lo permitieran.

Estas condiciones particulares podrán referirse al cumplimiento de las determinaciones particulares o de la totalidad de lo establecido en las Ordenanzas Municipales o en las disposiciones generales básicas y normativa técnica específica vigente, relativo a cualquiera de los aspectos siguientes: superficie mínima habitable y programa mínimo; distribución interior; ventilación, iluminación natural y aireación de los espacios de la vivienda; funcionalidad de las instalaciones y conductos; aislamiento térmico frente a la humedad; disposición de servicios higiénicos completos y de las instalaciones de cocina.

Condiciones de adecuación estructural de un edificio

CONDICIONES GENERALES

Se entenderá que un edificio posee un nivel de ADECUACIÓN ESTRUCTURAL, cuando presente las siguientes condiciones generales:

1. Seguridad estructural y constructiva

La seguridad estructural y constructiva se garantizará mediante el mantenimiento o la recuperación, como mínimo, de las características de funcionamiento y resistencia originales de los elementos estructurales y constructivos generales del edificio, así como mediante la adecuación de las nuevas condiciones que pudieran producirse por efecto de otras obras de rehabilitación. De igual forma, se garantizará la compatibilidad entre los sistemas estructurales y constructivos existentes y los nuevos que pudieran introducirse.

2. Adecuación de las condiciones de accesibilidad

Se garantizará la adecuada accesibilidad de personas y bienes desde el espacio público exterior hasta las viviendas y diferentes compartimientos de los edificios mediante el buen estado de conservación y uso de las redes de acceso existentes.

3. Funcionalidad de las instalaciones y conductos

1. La instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos se encontrará ajustada a lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones concordantes, asegurando en particular los niveles mínimos de electrificación previstos en el mismo.

2. La instalación de suministro de agua potable se encontrará en buen estado, y asegurará el nivel de servicios exigido por la normativa vigente.

3. Se garantizará el adecuado funcionamiento de la red de saneamiento existente vertical y horizontal.

En caso de que para la consecución de esta exigencia fuera necesaria la sustitución o nueva realización total o parcial de la red, se garantizará el cumplimiento de la normativa específica vigente en los elementos afectados.

4. Asimismo, se garantizará el correcto funcionamiento y buen estado de conservación de otras instalaciones generales de que dispusiese el edificio.

5. Carencia de antenas de televisión individuales en fachadas ni en cubiertas, disponiendo, en su caso, de una antena colectiva y su red de conexiones en cada vivienda, de acuerdo con la Ley de 23 de junio de 1968, sobre este tipo de instalaciones.

4. Estanqueidad y aislamiento frente a la lluvia y la humedad

1. Se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y nieve, así como la resistencia a la presión y succión del viento. Asimismo, se garantizará la impermeabilidad de los paramentos exteriores.

2. Se obtendrán, a través de medios técnicos normales, la estanqueidad de las redes de agua, la adecuada ventilación de las viviendas, la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor y agua y las humedades de origen externo, y la impermeabilidad de las soleras de plantas en contacto con el suelo.

5. Medios de seguridad frente a accidentes y siniestros

El edificio contará con unas adecuadas condiciones de seguridad frente a posibles accidentes y siniestros, y será exigible al menos:

a) En edificios de vivienda plurifamiliar, la existencia de un extintor manual normalizado por cada cinco plantas y al menos uno en el portal por caja de escalera.

b) En edificios de vivienda plurifamiliar, la protección de antena colectiva, si ésta existiera, así como de los cuadros y tomas de corriente de espacios comunes.

c) La ventilación específica de cuartos de calderas, conducciones y almacenamiento colectivo de combustible, en caso de existencia de estas instalaciones.

6. Acabados generales

Los acabados generales y elementos arquitectónicos o decorativos, tanto exteriores como interiores, presentarán un buen estado de conservación.

CONDICIONES PARTICULARES EXIGIBLES DISCRECIONALMENTE

Cuando la importancia de las actuaciones proyectadas lo justificase, por su cuantía económica o por sus implicaciones constructivas, como, por ejemplo, en casos de reestructuración interior del edificio, los Servicios Técnicos competentes de la Gerencia Municipal de Urbanismo podrán exigir condiciones particulares para la consecución del nivel de ADECUACION ESTRUCTURAL del edificio, siempre que sus condiciones espaciales y organización tipológica lo permitieran.

Estas condiciones particulares podrán referirse al cumplimiento de determinaciones particulares o de la totalidad de lo establecido en las Ordenanzas Municipales o en las disposiciones generales básicas y normativa técnica específica vigente, relativo a cualquiera de los aspectos siguientes: seguridad estructural y constructiva; adecuación de las condiciones de accesibilidad; funcionalidad de las instalaciones y conductos; estanqueidad y aislamiento frente a la lluvia y la humedad; medios de seguridad frente a accidentes y siniestros; acabados generales.