



EDIFICACIONES EN PIG DE BARRIO VULNERABLE (ESTADO PREVIO)



PIG: REGENERACIÓN DE EDIFICACIÓN Y ENTORNO



EDIFICACIONES EN PIG DE BARRIO VULNERABLE (ESTADO PREVIO)



FIG: DOS FASES DEL PROCESO DE REHABILITACIÓN



EDIFICACIONES EN PIG DE BARRIO VULNERABLE (ESTADO PREVIO)



PIG: REHABILITACIÓN *INTEGRAL* CON ENVOLVENTE Y ACCESIBILIDAD



Antes



Después

REHABILITACIÓN *INTEGRAL* EDIFICIO DEL ENSANCHE



EDIFICACIONES EN ANTEPROYECTO CON CONVENIO (ESTADO PREVIO)



ANTEPROYECTO: REHABILITACIÓN *INTEGRAL* CON ENVOLVENTE Y ACCESIBILIDAD
Los objetivos de tratamiento unitario y adecuación se piden también en locales (en PB): rótulos, toldos, etc.



REGENERACIÓN DE EDIFICACIÓN Y ENTORNO

CUESTIONES SUSCITADAS (I)

1. ¿CUÁL ES EL ALCANCE O CONTENIDO DEL DOCUMENTO TÉCNICO PARA INFORME PREVIO?

El mínimo necesario para que la ORV considere que la propuesta de rehabilitación alcanza los requisitos de adecuación (incluida la urbanística: de instalaciones y estética) exigida para la obtención de ayudas municipales.

Hay **cumplimentar solo el modelo** de 13 páginas **acompañado de los 5 anexos**. Tiene mucha importancia el Anexo 4 fotográfico. El Anexo 5 técnico dependerá de si existe un proyecto, de si hay documentación de rehabilitación reciente, etc.

La propuesta de adecuación de instalaciones debe estar avalada por **informes sectoriales** (que irán incorporados al documento) de MCP (abastecimiento, saneamiento) y de suministradoras afectadas (eléctrica, gas, telecomunicaciones).

En este *paso previo*:

- No se pide un Anteproyecto.
- No se informa un Proyecto de ejecución (extracto o resumen del mismo, sí).

Con el DOCUMENTO TÉCNICO PARA CONSULTA se proporcionará **información clara y concisa** para poderse informar de forma también directa y favorable por parte de la ORV.

CUESTIONES SUSCITADAS (II)

2. ¿EN QUÉ FECHA SE COMPRUEBA EL REQUISITO DE EDAD DEL EDIFICIO?

En el momento de **Solicitud de Calificación Provisional** junto con la solicitud de licencia de obras (de modificación de licencia de obras si ya tiene una concedida).

No se puede solicitar dicha Calificación Provisional sin Informe Previo favorable de la ORV.

*En **ayudas a obras tipo a y tipo b** (excepto accesibilidad) un edificio **en convocatoria 2024 será de 1974.***

3. CASOS DISPOSICIONES TRANSITORIAS (edificios que no siendo de O 2007 pueden ser de la O 2023):

- **Edificios en DT 1, obras finalizadas** (después de 01/01/2023). Convocatoria 2024. Actuaciones:
 - Solicitud de consulta con documento técnico previo.*
 - Emisión informe previo favorable por la ORV.
 - Anexo técnico de obras pendientes + Solicitud de Calificación Provisional de ayudas municipales.
 - Ejecución y presentación de final del total de obras **antes de fecha de fin de convocatoria 2024.**
- **Edificios de la DT 2, proyecto presentado.** Pueden concurrir en 2024 y siguientes convocatorias. Actuaciones:
 - Solicitud de consulta con documento técnico previo.*
 - Emisión informe previo favorable por la ORV.
 - Anexo a proyecto de obras pendientes + Solicitud de Calificación Provisional de ayudas municipales.
 - Concesión de licencia protegida con ayudas municipales.

(* Con informes sectoriales.

Uso interno. 02/02/2024

CUESTIONES SUSCITADAS (III)

4. CASOS EDIFICIOS QUE CUENTAN CON INFORME PREVIO (edificios de O 2007 y que también son O 2023):

- **Edificios con obras en ejecución.** Pueden concurrir en 2024 y siguientes convocatorias.*
 - Han sido calificados con ayudas municipales con la licencia de obras. Actuaciones:
 - Si finalizan el total de obras **antes de fecha de fin de convocatoria 2024, podrán optar por O 2007 u O 2023.**
 - **Después solo podrán optar por O 2023.**
 - No han sido calificados con ayudas municipales. Actuaciones:
 - Adaptación del proyecto al informe previo vigente.
 - Solicitud de Calificación Provisional de ayudas municipales + Solicitud de modificación de licencia de obras.
- **Edificios que no han iniciado actuaciones.**

5. ¿LAS AYUDAS MUNICIPALES A ENVOLVENTE O A ASCENSOR SE CONCEDEN SOLO SI SE JUSTIFICA QUE EL RESTO DEL EDIFICIO CUMPLE?

Efectivamente, solo si se justifica que el resto del edificio en sus condiciones en cuanto a instalaciones y estéticas se adecúa a las ordenanzas y normas sectoriales. Estas obras *tipo a* necesarias de acometer también tienen su correspondiente ayuda a la CCPP.

() Tener en cuenta plazos de finalización de obras exigidos por otras ayudas (GN, MRR).*

CUESTIONES SUSCITADAS (IV)

6. ¿CÓMO PROCEDO ANTES DE PLANTEAR LA PROPUESTA PARA ALGUNAS INSTALACIONES?

Es necesario resolver cuestiones con las **suministradoras**, para proceder a adecuar las instalaciones:

- **Electricidad.** OBRAS CON AFECCIÓN A REDES DE ID-E. Para las redes que molesten para la instalación del aislamiento y, se añade, por requisito de “no vista” de la ORV, será necesario un expediente de variante de la red (TCTM tipo 05) para su tratamiento, a través de www.i-de.es.
- **Abastecimiento.** OBRAS QUE AFECTAN A ELEMENTOS COMUNES Y SUPONEN LA INTERVENCIÓN EN TODAS LAS VIVIENDAS. Cuando el objeto principal de la obra es la envolvente y/o la accesibilidad, como supuesto considerado en el art. 62 de la Ordenanza reguladora sobre el Ciclo Integral del Agua, la MCP obliga a adecuar las instalaciones interiores renovando montantes de agua y centralizando contadores. Para ayudas municipales este requisito es obligado.
- **Gas.** OBRAS CON AFECCIÓN A INSTALACIONES DE GAS. La modificación de las existentes para la instalación de aislamiento y, se añade, por requisito de “no vista” de la ORV, debe ser ejecutada por Instalador Autorizado y notificada a la Distribuidora, a través de www.nedgia.es.
- **Telecomunicaciones.** La ORV pide Implantación de estructura común de telecomunicaciones, con ICT en interior, oculta y/o integrada.

Las soluciones de retirada, ocultación o integración exigidas por la ORV no tienen porqué suponer una contrariedad a la necesidad de que dichas redes discurran de forma accesible.

OTRAS CUESTIONES SUSCITADAS (V)

7. ¿PUEDEN SER PROTEGIBLES ACTUACIONES PARA CAMBIO A AEROTERMIA?

No hay inconveniente en subvencionar este tipo de actuaciones dentro de un expediente de rehabilitación de edificio objeto de ayudas municipales siempre que se lleven a cabo **en todo el conjunto del edificio**, como una actuación global, y siempre que la ubicación de las unidades exteriores no entre en contradicción con las normas estéticas y de volumen que regulan las disposiciones del planeamiento urbanístico de la zona donde se ubique el edificio (Casco Antiguo, Ensanche, etc.).

8. ¿SE EXIGE POR LA ORV PARA LAS AYUDAS MUNICIPALES PROYECTO DE EJECUCIÓN VISADO?

En actuaciones para rehabilitación de la envolvente y/o para la implantación de ascensor se requiere de un Proyecto de Ejecución (con el contenido que corresponde).

La administración municipal, para rehabilitaciones en edificios que quieran ser objeto de ayuda municipal, en este caso la ORV, exige **Proyecto de Ejecución elaborado por persona técnica competente**.

Asimismo, se exige **que las obras cuenten con dirección técnica competente**.

Para conceder la licencia y calificar el expediente con ayudas municipales, no se cuestionan desde la ORV ni la titulación ni la necesidad de visado que pueden estar relacionados con otro tipo de responsabilidades.

CUESTIONES SUSCITADAS (VI)

9. ¿SE PUEDEN SOLICITAR ANTICIPOS?

En expedientes que cuenten con licencia calificada con ayudas municipales, se pueden solicitar anticipos para efectuar pagos a cuenta, conforme a lo regulado en el artículo 9.4 de la Ordenanza 2023 y en las condiciones que establezcan:

Condiciones:

- Son casos extraordinarios, previo informe de necesidad de la ORV.
- Se ha de justificar que se ha ejecutado un 70% del total.

10. ¿CÓMO SE REPARTEN LAS SUBVENCIONES EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS/AS?

Cómo se **asumen los gastos** por parte de una comunidad que promueve unas obras de envolvente y/o de accesibilidad y cómo se **reparten las subvenciones** es algo que determinarán sus órganos de gestión o administración y los documentos que la regulen (escrituras, etc.). Hay veces que son necesarios otros acuerdos, por ejemplo, para la adquisición de superficies privativas necesarias para implantación de un ascensor.

Los **topes de presupuesto protegible** de actuaciones en elementos comunes **en el caso de ayudas municipales** se establecerán **en función del número de unidades finales** (comprobando licencias).

En el caso de las ayudas de GN se establecen los topes de subvención en función del número de viviendas informadas a inicio.

N O R M A G E N E R A L Y C O N V O C A T O R I A S

Las ayudas de la Ordenanza se conceden con régimen de **evaluación individualizada** una vez **terminadas las obras**.

Con **convocatoria vigente** (la próxima la del año 2024), se evalúan las **solicitudes**, que **se atienden por orden de presentación completas**, hasta que se agota el presupuesto.

El **presupuesto municipal** anual contiene una **partida para atender a la convocatoria** en función de los expedientes que se esperan finalizados y completos antes de que acabe el plazo (generalmente, el 31 de octubre de cada año).

No existe partida reservada para ningún expediente en concreto.

Se hace un **pre-cálculo al inicio**, a la vez que se informa la licencia, a los efectos de tener idea de la previsión de la partida presupuestaria, pero *no se garantiza la suficiencia de presupuesto reservado en una convocatoria determinada*.

Pudiendo pasar que expedientes que cumplan los requisitos se queden fuera, que serán tenidos en cuenta para la siguiente convocatoria (año 2025).



La única interrupción de la ordenanza se produjo entre 2011 y 2014, por "recorte" presupuestario.

EDIFICIO REHABILITADO

¿CÓMO IDENTIFICAR EDIFICIOS QUE HAN SIDO OBJETO DE AYUDAS MUNICIPALES?

- **No presentan instalaciones generales vistas** en fachadas a calle o visibles desde la vía pública ni en fachadas recayentes a patio de manzana (de dimensiones o condiciones para considerarse espacio exterior en vivienda nueva)
- Las **cajas o registros** imposibles de quitar se verán **integrados** en las soluciones constructivas y diseño de las fachadas.
- Las **instalaciones privativas** (tipo calderas, aerotermias, sistemas de tendido de ropa, etc.) quedan **ocultas garantizando la protección de vistas**.
- **Presentan uniformidad total en huecos:** carpinterías (color y despiece) incluidos sistemas de oscurecimiento y elementos de sombreado, teniendo en cuenta el interés arquitectónico del edificio en la elección de formatos y materiales.
- En cuanto al tratamiento de **balcones, y/o terrazas retranqueadas en fachadas**, estarán **todas abiertas o todas cerradas** con un mismo modelo de cierre (material, despiece, color). Se trata de obtener **modelos arquitectónicos coherentes** con el entorno donde se ubican.
- No solo **las cocinas contarán con evacuación de humos a la cubierta**, también **la evacuación de humos de combustión** se realizará **hasta la cubierta para retirarla de fachadas** principales a vía pública.

Los **REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA OBTENCIÓN DE AYUDAS MUNICIPALES** se encuentran en la *columna derecha del MODELO DOCUMENTO TÉCNICO PARA CONSULTA*.

Las **ACTUACIONES PROPUESTAS PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO** figurarán en la *columna izquierda del MODELO DOCUMENTO TÉCNICO PARA CONSULTA*. El resultado será un **Modelo de Fachada** (en cuanto a tratamiento de cerramientos e instalaciones) conforme a las ordenanzas municipales.

