

AYUDAS DEL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

Victoria Cortijo Gómez. Arquitecta Municipal

2 Febrero de 2024

OFICINA DE REHABILITACIÓN URBANA – AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

Dirección: C/ HILARION ESLAVA 1B, PLANTA BAJA. 31001 - PAMPLONA

Teléfonos: 948 420980 - 948 420981



CONTENIDOS:

01. INTRODUCCIÓN. HITOS NORMATIVOS
02. AYUDAS MUNICIPALES
03. OBRAS PROTEGIBLES
04. REQUISITOS DE LOS EDIFICIOS
05. PROCEDIMIENTO
06. EJEMPLOS. CASO PRÁCTICO

ORDENANZAS DE AYUDAS MUNICIPALES

(ARP) Área de Rehabilitación Preferente

ORDENANZA 2001

ARP

CASCO ANTIGUO

ORDENANZA 2007

ARP

CASCO ANTIGUO
I Y II ENSANCHES

(CON cesión municipal de andamios)

ORDENANZA 2023
(Texto octubre 2023)
Modificación 2007

CASCO ANTIGUO

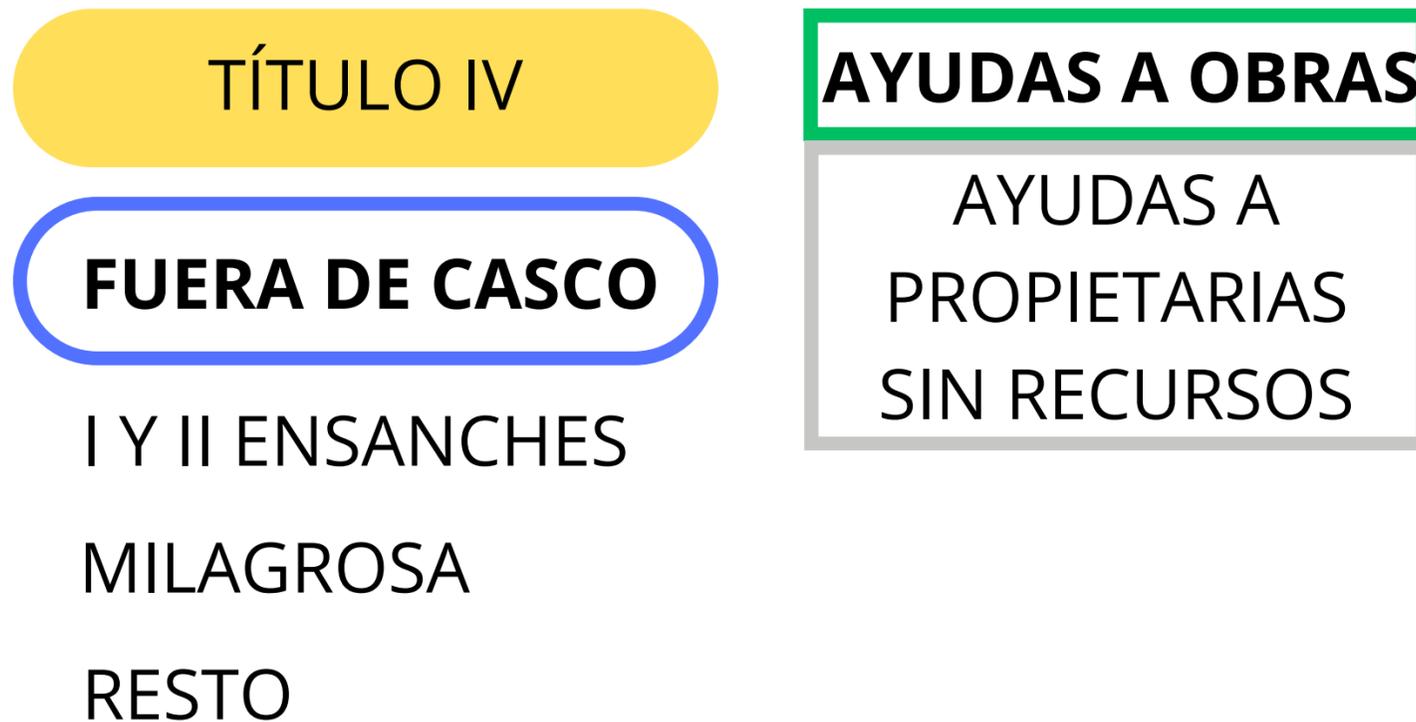
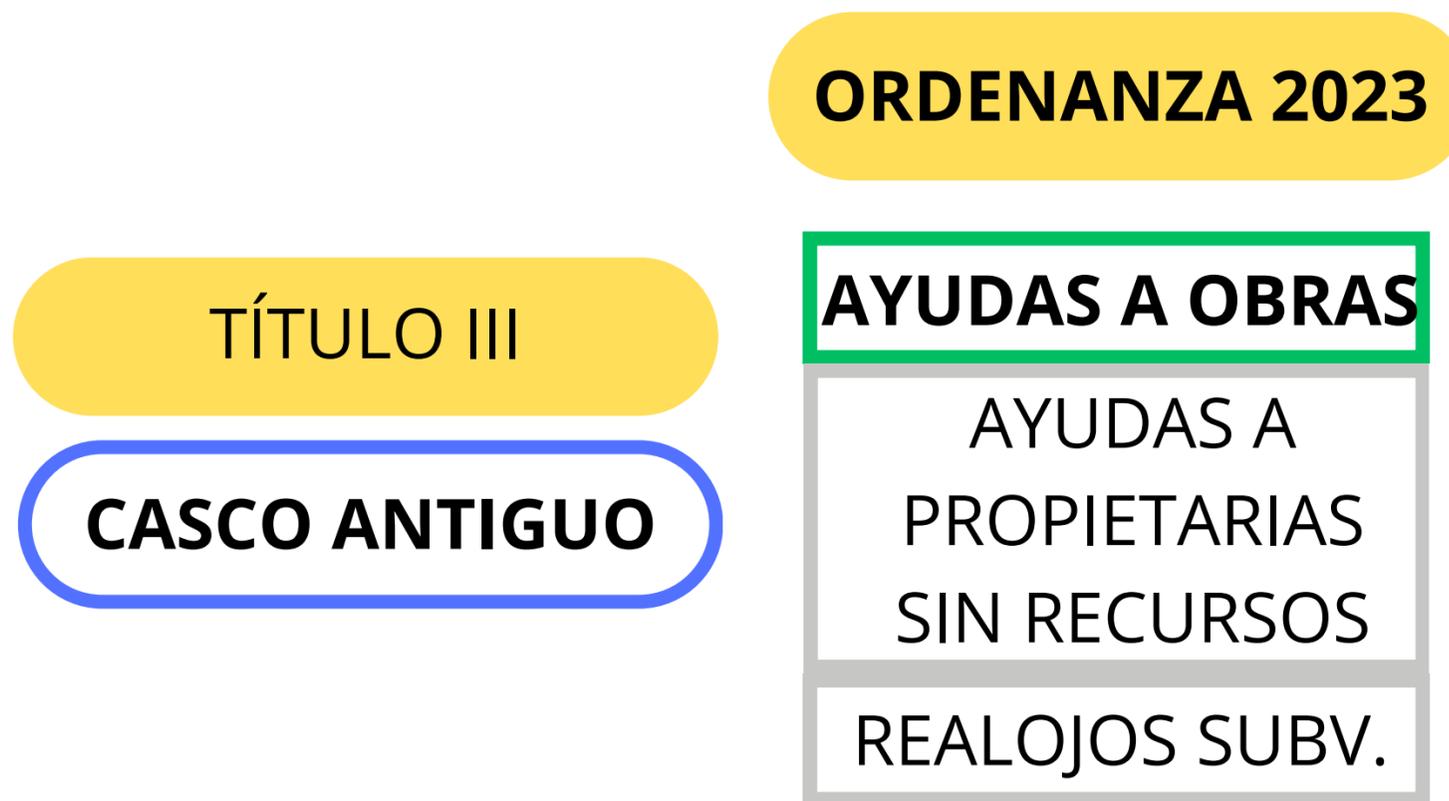
FUERA DE CASCO

I Y II ENSANCHES
MILAGROSA
RESTO

(SIN cesión de andamios)

CAMBIOS: Zonas, Tipo de obras Protegibles, Cuantía de subvención, Beneficiaria .

TIPOS DE AYUDAS (I)



AYUDAS A OBRAS

En E. COMUNES

(Artículo 19. Tipo A y B)

- **AY. DIRECTAS a CCPP**

(TABLA art. 24.3.2. CA)

(TABLA art. 29.3.2. FUERA)

- **AY. COMPLEMENTARIAS a CCPP**

(TABLA art. 24.3.3. CA)

(TABLA art. 29.3.3. FUERA)

En INTERIORES VIV. +

COMUNES

(Artículo 19. Tipo C)

(TABLA art. 24.3.1. CA)

(TABLA art. 29.3.1. FUERA)

En CALEF. DISTRITO

(Artículo 19. Tipo D)

TIPOS DE AYUDAS (II)



AYUDAS A PROPIETARIAS SIN RECURSOS

(Artículo 26. CA)

(Artículo 30. FUERA)

- **PRÉSTAMOS SIN INTERESES**

(CONDICIONES art. 26.1. CA)

(CONDICIONES art. 30.1. FUERA)

- Edad < 70 años
- Ingresos < 1 SARA
- A pagar en 10 años máximo

- **REALOJO VITALICIO**

(CONDICIONES art. 26.2. CA)

(CONDICIONES art. 30.2. FUERA)

- Edad = o > 70 años
- Dependiendo de disponibilidad

TIPOS DE AYUDAS (III)

ORDENANZA 2023	
TÍTULO III	AYUDAS A OBRAS
CASCO ANTIGUO	AYUDAS A PROPIETARIAS SIN RECURSOS
	REALOJOS SUBV.
<hr/>	
TÍTULO IV	AYUDAS A OBRAS
FUERA DE CASCO	AYUDAS A PROPIETARIAS SIN RECURSOS
I Y II ENSANCHES	
MILAGROSA	
RESTO	

REALOJOS MUNICIPALES SUBVENCIONADOS

(CONDICIONES artículo 25. CA)

- **REALOJO TEMPORAL**
 - Alquiler subvencionado
 - Ingresos < 2,5 SARA
 - Hasta 6 meses
 - Dependiendo de disponibilidad
 - Tipos:
 - En actuaciones públicas
 - Distintos

RENTAS A SATISFACER: % renta máxima VPO

(TABLAS art. 25.4. CA)

PERSONAS BENEFICIARIAS

(Artículo 4)

En obras de adecuación de **ELEMENTOS COMUNES** (Tipo a y Tipo b):

- **Comunidad de propietarios y propietarias (CCPP).**
 - Ayudas directas
 - Complementarias (propietaria/usuaria, ingresos < 2 SARA).
- **Propietaria única para uso propio.**
- **Propietaria única para destino a alquiler** similar a VPO* (< 5% x MPond. x S útil/año).

En obras de adecuación de **INTERIORES DE VIVIENDAS** (Tipo 19 c, junto con RI):

- **Propietaria usuaria.**
- **Usuaria no propietaria.**
- **Propietario para destino a alquiler** similar a VPO* (< 5% x MPond. x S útil/año).

En obras de adecuación de **CALEFACCIONES DE DISTRITO** (Tipo d):

- **Agrupaciones/Asociaciones/Cooperativas de calor.**

(Alquiler limitado durante un mínimo de 15 años.*

PRESUPUESTO PROTEGIBLE

(Artículo 21)

CONCEPTOS SUBVBLES:

- **PEM** obras, incl. med. aux
 - **GG+BI**
 - **H. T.** (máx. 10% PEM)
 - **H. ADMON.** (máx. 2% PEM)
 - **IVA** (Obras + H)
- **PROTEGIBLE MÍNIMO**
(de las tipo a) *(Artículo 19.a)*
 - 7.000 €/nº Unidades, solo tipo a (RI)
 - 4.000 €/nº Unidades, con tipo b (RI con RE y/o ACC).

- **PROTEGIBLE MÁXIMO**

- Por TOTAL ELEMENTOS COMUNES (tipo a y tipo b, excepto b3, b4, b5):
 - 40 x Mp VPO x nº Unidades (no trasteros, no garajes).
 - Hasta 10 años desde la primera actuación.
- Por INTERIORES DE VIVIENDA (tipo c):
 - 65% x Mp VPO x Sup. Útil (entre 60 y 90 m2).
- Por COOPERATIVA DE CALOR (tipo d):
 - 8 x Mp VPO x nº Unid. (no trasteros, no garajes).
- Por ADQUISICIÓN DE LOCAL (tipo b9): 800 €/m2 const.
(Artículo 19.b.9)

Mp VPO 2024: 1.507,57 euros./m2 útil.

ICIO no protegible: 5% PEM.

Tasa no protegible (0,5% PEM), protegida: 45,35 euros expediente.

NORMATIVA DE AYUDAS

(PIP) Proyecto de Intervención Pública
(PIG) Proyecto de Intervención Global

- **GENERAL REGULADORA** Ordenanza 2023
- **CONCOCATORIA ANUAL** Evaluación individualizada
Expedientes finalizados (obras y documentación)

REQUISITOS DE LOS EDIFICIOS

- **GENERALES** *(Artículo 22. CA)* *(en el momento de*
(Artículo 27. FUERA) *solicitud de calificación)*
 - Más de 50 años. Con IEE/LEE
 - Más de 30 años (accesibilidad)
- **INFORME PREVIO** *(Artículo 15)*

- INFORMADOS:

- CA y Ensanches. Con RP 2007 en adelante, no Rehabilitado *Integralmente*
- EDIFICIO INCLUIDO EN UN PIP, en ARP
- EDIFICIO INCLUIDO EN UN PIG VULNERABLE

- NO INFORMADOS: Todo lo demás*. MODELOS

Consulta previa + Documento Técnico previo →

1er. paso

INFORME PREVIO

(*) Las propuestas de un PIG no implican cumplimiento de requisitos de Ordenanza de Ayudas Municipales.

PROCEDIMIENTO

(RI) Rehabilitación Integral
(RE) Rehabilitación Energética

- **INFORME PREVIO** (= Contestación a Consulta Previa por la ORV)

- **SOLICITUD LICENCIA PROTEGIDA - ORV** + **PROYECTO DE EJECUCIÓN**



- RI
- RI + ENV
- RI + ENV + ACC
- RI + RE +ACC

EXPEDIENTE inicio

COMPLETO:

- *administrativo*
- *técnico*

Cumple INFORME PREVIO:

- Adec. ESTRUCTURAL - APTO
- Adec. FUNCIONAL - APTO
- Adec. URBANÍSTICA
 - Instalaciones
 - Estéticas

- **SOLICITUD AYUDAS GN - ORV** *3 meses*

- **CALIF. PROVISIONAL GN** *6 meses*

- **INICIO OBRAS** *Plazo licencia (establecido en proyecto)*

- **FIN OBRAS** *Plazo calificación definitiva GN (hasta 30 meses)*

- **OBRA TERMINADA** → • **CALIF. DEFINITIVA GN**

+

EXPTE. final **COMPLETO**
DOC. CONV. MUNICIPAL

(antes de fin de plazo de la convocatoria anual)



Último paso

PAGO DE AYUDA

EDIFICIO REHABILITADO *INTEGRALMENTE*

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

Instalaciones generales no visibles.

Las **cajas/registros** (imposibles de quitar) **integrados**.

Instalaciones privativas retiradas/ocultas, garantizando **protección de vistas**.

Uniformidad total huecos.

Balcones/terrazas, *todas abiertas o todas cerradas**.

Modelo de cierre unitario ejecutado (material, despiece, color).

Evacuación de humos de **combustión calderas hasta la cubierta** (además de cocinas).

ACTUACIONES PROPUESTAS PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO	REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA OBTENCIÓN DE AYUDAS MUNICIPALES
--	--

Modelo de Fachada (en cerramientos e instalaciones).

Conforme a las ordenanzas municipales.

() Dependerá del edificio original, del ámbito (CA, Ensanche, Otro)... La solución arquitectónica será coherente.*



CONCEPTOS

- 01.** TIPOS DE OBRAS PROTEGIBLES
- 02.** TIPOS DE AYUDAS MUNICIPALES
- 03.** INFORME PREVIO DE REHABILITACIÓN
- 04.** REHABILITACIÓN *INTEGRAL**
- 05.** ÁMBITO PIP - ÁMBITO PIG
- 06.** PRESUPUESTO PROTEGIBLE

()* Entiéndase el concepto de “integral” solo a los efectos de distinguir una actuación que cumple, en nuestro caso, con los requisitos de la Ordenanza de Ayudas Municipales.



ENLACES DE INTERÉS

- 01.** ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN (OGE) - AYTO. PAMPLONA
- 02.** ORDENANZA AYUDAS AYTO. PAMPLONA
- 03.** DOCUMENTOS TRÁMITE AYUDAS AYTO. PAMPLONA
- 04.** DECRETO FORAL 142/2004. NORMATIVA DE HABITABILIDAD EN NAVARRA.
- 05.** DECRETO FORAL 61/2013. AYUDAS GN
- 06.** LISTADO DE LOCALIDADES Y ORVE QUE LE CORRESPONDE



EJEMPLO CÁLCULO: ACTUACIÓN EN PIG DE BARRIO VULNERABLE

EDIFICIO TIPO	EJEMPLO DE AYUDAS A ELEM. COMUNES			Ordenanza BON de 5 de diciembre de 2023.			
FUERA DE CASCO ANTIGUO				INICIO	19/01/2024		
DENTRO DE PIG							
			nº viviendas		16		
			nº unidades registrales (no vivienda, no garajes, no trasteros)		8		
ACCESIBILIDAD.			OBRA	GN	PROT.	AYUNT.	Tipo b.6
PEM OBRA (inc. medios aux.)			210.000,00		210.000,00		210.000,00
GG + BI (15% PEM)	15%		31.500,00	(máx. 15% PEM)	31.500,00		31.500,00
IVA OBRA	10%		24.150,00				24.150,00
HON. TEC. (10% PEM)	10%		21.000,00		20.125,00	(máx. 10% PEM)	21.000,00
HON. ADMON. (2% PEM)	2%		4.200,00	(máx. 10% PC)	4.025,00	(máx. 2% PEM)	4.200,00
IVA HON.	21%		5.292,00				5.292,00
ICIO	5%		10.500,00				
TASA	0,50%		1.050,00		18,47		
PPTO. TOTAL			307.692,00				
PPTO. PROTEG. TOTAL					265.668,47		296.142,00
SUBVENCIÓN				172.684,51	65%	106.611,12	36%
SUBVENCIÓN MÁXIMA				208.000,00		106.611,12	
SUBVENCIÓN GN			-172.684,51				
SUBVENCIÓN AYTO			-106.611,12				
COSTE OBRA DEDUCIDAS SUBVENCIONES			28.396,37				

Tipo b.6. INSTALACIÓN ASCENSOR CON TOTAL ADAPTACIÓN. AYUDAS: GN + AYTO.

EDIFICIO TIPO	EJEMPLO DE AYDAS A ELEM. COMUNES			Ordenanza BON de 5 de diciembre de 2023.		
FUERA DE CASCO ANTIGUO				INICIO	19/01/2024	
DENTRO DE PIG						
			nº viviendas		16	
			nº unidades registrales (no vivienda, no garajes, no trasteros)		8	
ENVOLVENTE.		OBRA	GN	PROT.	AYUNT.	Tipo b.1
PEM OBRA (inc. medios aux.)		230.500,00		230.500,00		230.500,00
GG + BI (15% PEM)	15%	34.575,00	(máx. 15% PEM)	34.575,00		34.575,00
IVA OBRA	10%	26.507,50				26.507,50
HON. TEC. (10% PEM)	10%	23.050,00		22.089,58	(máx. 10% PEM)	23.050,00
HON. ADMON. (2% PEM)	2%	4.610,00	(máx. 10% PC)	4.417,92	(máx. 2% PEM)	4.610,00
IVA HON.	21%	5.808,60				5.808,60
ICIO	5%	11.525,00				
TASA	0,50%	1.152,50		20,28		
PPTO. TOTAL		337.728,60				
PPTO. PROTEG. TOTAL				291.602,78		325.051,10
SUBVENCIÓN			145.801,39	50%	97.515,33	30%
SUBVENCIÓN MÁXIMA			120.000,00		97.515,33	
SUBVENCIÓN GN		-120.000,00				
SUBVENCIÓN AYTO		-97.515,33				
COSTE OBRA DEDUCIDAS SUBVENCIONES		120.213,27				

Tipo b.1. MEJORA DE LA ENVOLVENTE. AYUDAS: GN + AYTO.

EDIFICIO TIPO	EJEMPLO DE AYUDAS A ELEM. COMUNES			Ordenanza BON de 5 de diciembre de 2023.		
FUERA DE CASCO ANTIGUO				INICIO	19/01/2024	
DENTRO DE PIG						
			nº viviendas		16	
			nº unidades registrales (no vivienda, no garajes, no trasteros)		8	
ADEC. FUNCIONAL Y OTROS.		OBRA	GN	PROT.	AYUNT.	Tipo a
PEM OBRA (inc. medios aux.)		75.000,00		75.000,00		75.000,00
GG + BI (15% PEM)	15%	11.250,00	(máx. 15% PEM)	11.250,00		11.250,00
IVA OBRA	10%	8.625,00				8.625,00
HON. TEC. (10% PEM)	10%	7.500,00		7.187,50	(máx. 10% PEM)	7.500,00
HON. ADMON. (2% PEM)	2%	1.500,00	(máx. 10% PC)	1.437,50	(máx. 2% PEM)	1.500,00
IVA HON.	21%	1.890,00				1.890,00
ICIO	5%	3.750,00				
TASA	0,50%	375,00		6,60		
PPTO. TOTAL		109.890,00				
PPTO. PROTEG. TOTAL				94.881,60		105.765,00
SUBVENCIÓN			INDIVIDUALES	0%-20%	31.729,50	30%
SUBVENCIÓN MÁXIMA			INDIVIDUALES		31.729,50	
SUBVENCIÓN GN		0,00				
SUBVENCIÓN AYTO		-31.729,50				
COSTE OBRA DEDUCIDAS SUBVENCIONES		78.160,50				

Tipo a. ADECUACIÓN (NO ACC. NO ENV.). AYUDAS: GN + AYTO.

EDIFICIO TIPO		COMPLEMENTARIAS Art. 29.3.3						PIG		INICIO		19/01/2024	
DISTRIBUCION DE LAS SUBVENCIONES MUNICIPALES													
PISO	NOMBRE	SUPERF	IFP	COEF.	Tipo B.6	%	Tipo B.1	%	Tipo A	%	TOTAL	TOPE SUBV.	TOTAL AJUSTADO
3º A	PROPIETARIO TIPO CON CESIÓN A COPROPIETARIOS	76,31	0,01	5,00%	14.807,10	12%	16.252,56	12%	5.288,25	12%	36.347,91		36.347,91
					1.776,85		1.950,31		634,59		2.584,90	2.000,00	2.000,00
		76,31		5,00%	14.807,10		16.252,56		5.288,25		36.347,91		36.347,91
					1.776,85		1.950,31		634,59		2.584,90	2.000,00	2.000,00
					14.807,10		16.252,56		5.288,25				
TOTAL PRESUPUESTOS INDIVIDUALES:				36.347,91					TOTAL SUBV. COMPLEMENTARIA:		2.000,00		
Ordenanza BON de 5 de diciembre de 2023.											(sin cesión de andamios)		

EJEMPLO CÁLCULO DE AYUDA COMPLEMENTARIA

M U C H A S G R A C I A S
E S K E R R I K A S K O

Victoria Cortijo Gómez. Arquitecta Municipal

Febrero de 2024

OFICINA DE REHABILITACIÓN URBANA – AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

Dirección: C/ HILARION ESLAVA 1B, PLANTA BAJA. 31001 - PAMPLONA

Teléfonos: 948 420980 - 948 420981

v.cortijo@pamplona.es



OBRAS PROTEGIBLES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

En ELEMENTOS COMUNES

REHAB. INTEGRAL

Adecuación ESTRUCTURAL,
FUNCIONAL Y URBCA.

Tipo a (RI)

REHAB. ENERGÉTICA

Mejora de ENVOLVENTE y/o
INSTALACIONES TÉRMICAS
CENTRALIZADAS y/o
IMPLANTACIÓN RENOVABLES.

Tipo b.1 (ENV)

Tipo b. 2 (ITC)
Tipo b. 2' (RENOV)

SINGULARES

Adecuación Urbca.
Columna Instalaciones.
Recuperación Fachadas.

Tipo b.3 (AU)

Tipo b.4 (CI)

Tipo b.5 (FACH)

ACCESIBILIDAD

Implantación Ascensor:

- Completa.
- Parcial.

Sustitución Ascensor:

- Completa.

Adquisición superficies.

Tipo b.6 (IAC)

Tipo b.7 (IAP)

Tipo b.8 (SAC)

Tipo b.9 (ADQ)

En INTERIORES DE VIVIENDAS

Junto con REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO:

- De cumplimiento de *HABITABILIDAD*.
- De adaptación a *ACCESIBILIDAD*.
(CTE-SUA, vivienda accesible).

Tipo C

En CALEFACCIONES DE DISTRITO

En Pamplona, se ubican fuera de Casco Antiguo.
Obras de MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

- De la CENTRAL
- De los ELEMENTOS DE DISTRIBUCIÓN
- De ANILLADO INTERIOR VIVIENDAS
- Sustitución CENTRAL exclusivamente con FUENTES DE ENERGÍA RENOVABLES.

Tipo D

(Regulado en Artículo 19 de OMAR)

OBRAS EN ELEMENTOS COMUNES	CASCO ANTIGUO (Art. 24.3)		FUERA DE C. ANTIGUO (Art. 29.3)	
	%	% EN ÁMBITO PIP	%	% EN ÁMBITO PIG
Tipo a. RI	24%	30%	24%	30%
Tipo b.1. ENV	24%	30%	24%	30%
Tipo b.2. ITC	24%	24%	24%	24%
Tipo b.2'. RENOV	29%	29%	29%	29%
Tipo b.3. AU	Hasta el 100%	Hasta el 100%	Hasta el 100%	Hasta el 100%
Tipo b.4. CI	Hasta el 100%	Hasta el 100%	Hasta el 100%	Hasta el 100%
Tipo b.5. FACH	Hasta el 100%	Hasta el 100%	Hasta el 100%	Hasta el 100%
Tipo b.6. IAC	36%	36%	36%	36%
Tipo b.7. IAP	36%	36%	24%	24%
Tipo b.8. SAC	36%	36%	30%	30%
Tipo b.9. ADQ	36%	36%	36%	36%

(Artículo 19, 24.3 y 29.3.)