



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

5543

Aprobación definitiva de la modificación de la ordenanza reguladora del fomento de la Rehabilitación de los edificios, viviendas y locales comerciales del término municipal de Calvià

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2022, acordó la aprobación inicial de la modificación de la Ordenanza reguladora del fomento de la rehabilitación de los edificios, viviendas y locales comerciales del término municipal de Calvià.

De acuerdo con lo que establece el artículo 102 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, se ha sometido el acuerdo de modificación a información pública y audiencia a los interesados durante un plazo de treinta días, durante el cual no se han formulado reclamaciones, objeciones u observaciones, por lo que el acuerdo inicial se entiende definitivamente aprobado sin necesidad de nuevo acuerdo y se procede a la publicación en el BOIB del texto íntegro de la ordenanza.

La modificación de la Ordenanza definitivamente aprobada entrará en vigor una vez se haya publicado íntegramente su texto en el BOIB, de conformidad con lo establecido en el artículo 103 de la Ley municipal y de régimen local de las Illes Balears, y haya transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 113 de la misma ley.

(Firmado electrónicamente: 5 de junio de 2023)

La teniente de alcalde de Cohesión Social e Igualdad, Comunicación y Policía Local
Natividad Frances Garate)

ORDENANZA PARA EL FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS, VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CALVIÀ

RECOGE MODIFICACIONES PUBLICADAS EN EL BOIB Nº 157, DE 3/12/2022

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el origen de las iniciativas públicas de fomento a la rehabilitación en nuestro país se contemplaba únicamente el objetivo de preservar el patrimonio edificado de mayor interés arquitectónico vinculado a los centros históricos de las ciudades. Algo más adelante se incluyeron medidas para favorecer la conservación y rehabilitación del parque de viviendas más envejecido de forma aislada, con tímidas o parciales medidas y escaso apoyo económico. Sólo cuando estas políticas alcanzan cierta madurez intentan resolver o paliar, al mismo tiempo, problemas de vivienda, problemas urbanísticos y problemas sociales vinculados al alojamiento.

El transcurso del tiempo, el envejecimiento del parque de viviendas y locales comerciales, los cambios normativos producidos y la experiencia acumulada en la gestión de la Ordenanza municipal de la rehabilitación de viviendas y edificios en el municipio de Calvià en los años de aplicación de ésta, aconsejan reorientar y tratar de recoger todas estas experiencias y sugerencias hechas en una nueva modificación. Actualmente existe en el término municipal de Calvià un número considerable de edificios de viviendas y de locales comerciales en estado de obsolescencia estructural y/o funcional, lo que supone una degradación progresiva del tejido urbano en el que se encuentran, asociado a una menguante calidad social ya una manifiesta regeneración del paisaje urbano.

Los edificios de viviendas destinadas a colectivos de bajo nivel de renta ejecutados en los años 70 en la mayoría de zonas turísticas presentan un estado de conservación muy deficiente, derivado de su baja calidad constructiva y de la intermitencia de actuaciones de rehabilitación. Los elementos comunitarios y las propias viviendas presentan deficiencias evidentes de carácter estructural, de instalaciones y de eficiencia energética.

Por otro lado, estos edificios residenciales y comerciales están inmersos en zonas de intensivo uso turístico, por lo que los locales comerciales, ya sea en los bajos de los propios edificios de viviendas o en cuerpos exentos, tienen un marcado carácter temporal con usos cambiantes, lo que comporta el incumplimiento generalizado de las normas de imagen, decoro, higiene, estética y ocupación urbanística municipal.



Esta ordenanza pretende establecer ayudas económicas a la rehabilitación de viviendas y locales comerciales, así como de los edificios en los que se encuentran, a fin de apoyar las obras de rehabilitación tendientes a evitar la degradación de las zonas urbanas donde se ubiquen.

El objeto final es recuperar y regenerar las áreas urbanas más castigadas mediante subvenciones que incentiven la rehabilitación de las viviendas y locales comerciales de particulares como medida complementaria a las potentes obras de remodelación de espacios, servicios públicos y de la planta de alojamiento que ya se han puesto en marcha.

Para alcanzar todos los objetivos señalados, ya modo de resumen, esta modificación de la Ordenanza pretende actualizar y extender a las edificaciones descritas unos criterios coherentes y de calidad de rehabilitación, situar ésta en el marco normativo que le es propio, contribuir a paliar los efectos indeseables de los altos consumos energéticos y sus consecuencias, favorecer las graves carencias en materia de accesibilidad de muchos edificios, adecuar los modelos de gestión y tramitación a los usuarios más necesitados y establecer unos criterios de adjudicación de ayudas que combinen a la vez la coherencia y la calidad de las obras de rehabilitación, junto a las que se destinen a las personas y áreas más necesitadas, tratando cómo se decía al principio de resolver problemas urbanísticos y sociales en viviendas y comercios.

Por todo ello, se proponen modificaciones de ajuste de la ordenanza vigente y al mismo tiempo una reorientación general de ésta a la luz de la experiencia adquirida, del nuevo contexto normativo y del mayor conocimiento que ahora se tiene del parque de viviendas y del parque de locales comerciales de Calvià.

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

Esta Ordenanza tiene por objeto la regulación del régimen jurídico general de las subvenciones para el fomento de la rehabilitación, adecuación y reparación de los edificios, viviendas y locales comerciales situados en el término municipal de Calvià, que concede el Ayuntamiento de Calvià a través del su Departamento de Vivienda.

Se entenderán por actuaciones de rehabilitación de edificios las adecuaciones estructurales, funcionales y de habitabilidad de viviendas o de edificios de viviendas cuyo destino sea el de vivienda.

Se entenderán por actuaciones de rehabilitación de locales comerciales las adecuaciones estructurales y funcionales del interior de locales, así como las actuaciones conjuntas de rehabilitación de locales comerciales, atendiendo a que esta ordenanza es de aplicación a los locales comerciales cuyos usos vienen establecidos en el artículo 3.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, y más concretamente los usos admitidos son:

- Punto 4.1. Uso comercial.
- Punto 4.2. Uso de servicios.
- Punto 4.4. Uso establecimientos públicos.

Artículo 2. Alcance territorial.

El ámbito territorial de las disposiciones contenidas en esta Ordenanza corresponde al suelo urbano del municipio de Calvià.

Artículo 3. Principios generales y régimen jurídico de aplicación.

1. La gestión de las ayudas a que se refiere esta Ordenanza debe realizarse de acuerdo con los siguientes principios rectores:

- a) Publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad de trato y no discriminación.
- b) Eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados.
- c) Eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.
- d) Congruencia entre los medios y finalidades que justifican la concesión de ayudas.

2. Las ayudas previstas en esta ordenanza se regirán por las prescripciones contenidas en el mismo, por lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley general de subvenciones, por el Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de subvenciones, y por el resto de normas de derecho administrativo que le sean de aplicación.

Artículo 4. Órgano competente para la concesión de subvenciones.

El órgano competente para la concesión de las subvenciones para el fomento de la rehabilitación de edificios y locales comerciales es la Junta de Gobierno Local del Ajuntament de Calvià, a propuesta del Departamento de Vivienda, que debe actuar como instructor del procedimiento.

**Artículo 5. Personas beneficiarias.**

Tiene la consideración de persona beneficiaria aquella persona, física o jurídica, que deba realizar la actividad de rehabilitación, adecuación y reparación de las edificaciones ubicadas en el término municipal de Calvià.

Por tanto, pueden acceder a la consideración de beneficiarios de estas ayudas las personas que asuman la responsabilidad de la actuación, es decir:

- Las comunidades de propietarios.
- Las personas propietarias únicas de viviendas.
- Los arrendatarios y usufructuarios debidamente autorizados por la propiedad.
- Las personas físicas o jurídicas, titulares de actividades desarrolladas en los locales o edificios comerciales, con independencia de su condición de propietario, arrendatario o usufructuario.

Cuando los beneficiarios sean personas físicas, tendrán la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deben tener residencia legal en España.

Los beneficiarios deben destinar el importe íntegro de la subvención al pago de las actuaciones correspondientes.

No pueden obtener la condición de beneficiarias de estas subvenciones las personas que incurran en alguna de las circunstancias que prevé el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, general de subvenciones, o las que hayan estado sujetas a una revocación por parte del órgano competente de la tramitación de alguna de las subvenciones contempladas en planes estatales o autonómicos de vivienda. Asimismo, no podrán ser beneficiarios los promotores de rehabilitaciones para su posterior venta.

La justificación por parte de las personas o entidades de no estar incurso en las prohibiciones para obtener la condición de beneficiario o entidad colaboradora puede hacerse mediante una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa o notario público, y en todo caso por los medios que prevé el artículo 13.7 de la Ley general de subvenciones.

Artículo 6. Obligaciones del beneficiario.**1. Son obligaciones de los beneficiarios:**

- a) Realizar la actividad o adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión de la subvención.
- b) Justificar ante el órgano concedente el cumplimiento de los requisitos y condiciones, la realización de la actividad y el cumplimiento de la finalidad que determina la concesión o disfrute de la subvención.
- c) Someterse a las actuaciones de comprobación e inspección que el Departamento de Vivienda o departamento que corresponda consideren pertinentes durante la ejecución de la actuación.
- d) Comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la tramitación que le haya reconocido la subvención, cualquier modificación de las condiciones que motivaron este reconocimiento que pueda determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la subvención. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.
- e) Comunicar al órgano concedente las alteraciones que se produzcan en las circunstancias y requisitos subjetivos tenidos en cuenta para la concesión de la subvención.
- f) Comunicar al órgano concedente, tan pronto como se conozca, la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades subvencionadas procedentes de entidades públicas o privadas.
- g) Estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.
- h) Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos, incluidos los documentos electrónicos, en tanto puedan ser objeto de las actuaciones de comprobación y control.
- i) Proceder al reintegro de los fondos percibidos más el interés de demora devengado desde el momento del abono de la subvención hasta el momento en que se acuerde la procedencia del reintegro en los supuestos previstos en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones y la normativa de desarrollo.

CAPÍTULO SEGUNDO**Ámbito de aplicación****Artículo 7. Ámbito.**

Se pueden acoger a las disposiciones de esta Ordenanza las obras y actuaciones que se señalan en este artículo, que se encuentran ubicadas en

cualquier edificación destinada al uso de viviendas y/o locales comerciales, servicios y establecimientos públicos ubicados en el término municipal de Calvià. A efectos de la financiación regulada por esta Ordenanza, deben entenderse por actuaciones protegibles de rehabilitación las que, habiendo obtenido la calificación provisional del Departamento de Vivienda del Ajuntament de Calvià, tengan por objeto:

1. En vivienda:

- 1.a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen a la totalidad del edificio o vivienda condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia y solidez.
- 1.b) La adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes en cuanto accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento y seguridad frente a accidentes y siniestros.
- 1.c) La adecuación de habitabilidad; se consideran obras para la adecuación de habitabilidad las que proporcionen a la vivienda condiciones mínimas en lo que respecta a su superficie útil, distribución interior, iluminación natural o ventilación, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general. Las actuaciones protegibles pueden extenderse a los anexos del edificio de viviendas o vivienda, incluyendo patios, claustros y otros elementos como cierres que respeten los tradicionales de la zona.
- 1.d) La adecuación de edificios y locales comerciales en materia de accesibilidad.
- 1.e) La rehabilitación de fachadas del inmueble.
- 1.f) La rehabilitación de elementos comunitarios en edificios de viviendas plurifamiliares.

2. En locales comerciales:

2.a) La rehabilitación y adecuación interior de locales comerciales, consistente en obras de mejora de las instalaciones básicas y de elementos de seguridad y protección y supresión de barreras arquitectónicas.

- Dentro de las obras de mejora de las instalaciones básicas se consideran las obras que, entre otras, afecten: instalaciones de iluminación, calefacción y climatización, instalaciones de fontanería y servicios sanitarios, desagües y saneamiento de servicios sanitarios, acometidas a instalaciones, adecuación del local y mejora de las condiciones de accesibilidad y aislamiento acústico.

- Dentro de las obras de mejora de elementos de seguridad y protección se consideran las obras que, entre otros, afectan: rehabilitación de estructuras afectadas, instalación de cerramientos de protección de escaparates y accesos al local en fachada, instalación de vidrio de seguridad, instalación de sistemas de detección y protección contra incendios.

2.b) Las actuaciones conjuntas de rehabilitación de locales comerciales, consistentes en obras de mejora de la fachada y elementos exteriores anejos a la vía pública.

- Dentro de las obras de mejora de la fachada y elementos exteriores en la vía pública se consideran las obras que, entre otros, afectan: revestimientos y acabados de fachada, carpintería de huecos de fachada, adecuación de rótulos y carteles anunciadores, expositores, toldos, marquesinas, biombo, soportes publicitarios y otros elementos que normalmente se encuentran en las terrazas y que se regulan en las ordenanzas vigentes.

Se consideran actuaciones conjuntas de rehabilitación de locales comerciales las solicitudes que se presenten simultáneamente de forma individual o bien conjuntamente mediante comunidad de propietarios o entidades legalmente constituidas. En todo caso, deben cumplir las siguientes condiciones:

- Deben incluir todos los locales comerciales del edificio en el que se ubican.
- El presupuesto de obra a subvencionar debe incluir obligatoria y exclusiva los elementos de fachada y espacios exteriores con todos los elementos que se ubican.
- Las obras a subvencionar deben prever obligatoriamente la unificación de criterios de estética y de calidad de la fachada y elementos exteriores anejos a la vía pública, toldos, rótulos, expositores, biombo, marquesinas, soportes publicitarios y otros elementos que normalmente se encuentran en las terrazas con el fin de conseguir una mejora de la calidad de los espacios exteriores.

En los casos previstos en los apartados anteriores, y cuando las fachadas del inmueble no reúnan las condiciones mínimas de estanqueidad, decoro urbano, así como cuando se requieran ajustes razonables en materia de accesibilidad, será requisito indispensable incluir el coste de éstos en la actuación.

Artículo 8. Compatibilidad con otras subvenciones.

La subvención concedida será compatible con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de

cualesquiera administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales. El importe de esta subvención en ningún caso podrá superar, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones o ayudas, el coste de actividad a desarrollar por el beneficiario. El solicitante debe declarar las ayudas que haya obtenido o solicitado para la misma actividad, tanto al iniciar el expediente como en cualquier momento en que esto se produzca.

Artículo 9. Requisitos generales.

1. Para obtener la calificación provisional de rehabilitación de las actuaciones relacionadas en el artículo anterior, el edificio, vivienda o local comercial debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) Edificaciones residenciales y/o edificaciones comerciales situadas en el término de Calvià.
- b) Los inmuebles deben tener una antigüedad mínima de:
 - Viviendas: 20 años.
 - Locales comerciales: 15 años.
 - Viviendas situadas en suelo rústico: 75 años.

Se exceptúa el cumplimiento de este requisito cuando se trate de adaptación de viviendas o locales comerciales para el uso de personas con movilidad reducida.

c) El promotor de la obra será persona física si se trata de viviendas y comunidades de propietarios en el caso de edificios residenciales. Si se trata de locales comerciales debe ser persona física o jurídica, en el caso de propietario de local comercial o titular de la explotación y comunidad de propietarios o entidad legalmente constituida al efecto, en el caso de actuación conjunta de rehabilitación de locales comerciales.

d) Las obras para las que se solicitan las ayudas deben estar sin empezar en el momento de realizar la visita inicial de inspección previa al otorgamiento de la calificación provisional. Si las obras estuvieran iniciadas, sólo serán objeto de subvención, en su caso, las pendientes de realizar, siempre que la totalidad de la actuación sea protegible de acuerdo con los requisitos establecidos en esta Ordenanza. Se exonera de lo dispuesto en el apartado anterior las obras que por motivos de urgencia y seguridad deban realizarse de forma inmediata, siempre que dispongan de la correspondiente orden municipal.

e) Las viviendas objeto de rehabilitación deben dedicarse a residencia habitual y permanente de su destinatario, manteniendo esta condición durante un mínimo de cinco años a contar desde la fecha de otorgamiento, en su caso, de las subvenciones que regula esta Ordenanza.

f) Los locales comerciales objeto de rehabilitación estarán al corriente de pago y aportarán justificante de la licencia de actividad correspondiente en vigor, en su caso.

g) La actuación debe excluir la demolición de las fachadas que den a la vía pública y el vaciado total interior.

h) Las obras de rehabilitación de fachadas de edificios deben incluir la fachada principal y la homogeneización en cuanto a elementos visibles desde la vía pública.

i) En el caso de rehabilitación de viviendas, cuyos ingresos de la unidad familiar forme parte el promotor no podrán ser superiores a seis veces el IPREM, indicador público de renta de efectos múltiples.

La rehabilitación de edificios residenciales y actuaciones conjuntas de rehabilitación de locales comerciales quedan exentas de cumplir con este requisito.

2. No pueden acceder a estas ayudas:

- a) Las edificaciones destinadas a la explotación turística.
- b) Las obras que comporten un aumento de volumen del inmueble.
- c) Las viviendas unifamiliares cuya superficie supere los 120 m útiles, con excepción de las ayudas a rehabilitación de fachada en viviendas 2 unifamiliares no aisladas.
- d) La rehabilitación de fachadas y elementos comunitarios en viviendas plurifamiliares en las que al menos un 25% de las viviendas del edificio no sean destinadas a residencia habitual y permanente lo que deberán justificar mediante la presentación de los correspondientes certificados de empadronamiento y vivienda.

CAPÍTULO TERCERO

Áreas de rehabilitación integrada

Artículo 10. Concepto.

Se entiende por áreas de rehabilitación integrada (ARI), a efectos de esta Ordenanza, las zonas o barrios urbanos degradados o en proceso de degradación y núcleos históricos, que así se declaren por parte del Gobierno de las Illes Balears, previa petición motivada del Ajuntament de Calvià.

Artículo 11. Finalidad.

La declaración de área de rehabilitación integrada tiene por finalidad coordinar y programar las actuaciones municipales y fomentar las actuaciones privadas de rehabilitación mediante ayudas de carácter técnico, económico, de gestión e información.

Las actuaciones pueden referirse a los siguientes aspectos:

- a) Rehabilitación de viviendas, locales comerciales o edificios ubicados en el área.
- b) Promociones de viviendas protegidas de nueva construcción.
- c) Urbanización o reurbanización de espacios libres (plazas, jardines, pavimentación de calles y alumbrado público).
- d) Supresión de barreras arquitectónicas en los edificios de uso público y en la vía pública.
- e) Renovación y mejora de las redes infraestructurales básicas.
- f) Enterramiento de líneas aéreas telefónicas, de gas y electricidad.

Los requisitos necesarios para acceder a las ayudas de rehabilitación de inmuebles situados en estas áreas de rehabilitación integrada deben determinarse en función de las circunstancias vigentes en cada declaración ARI. Y deben establecerse las ayudas que se estimen adecuadas en cada caso, en el momento de la declaración.

CAPÍTULO CUARTO**Áreas de regeneración urbana prioritaria****Artículo 12. Concepto.**

Se entiende por áreas de regeneración urbana prioritaria (ARUP), a efectos de esta Ordenanza, las zonas turísticas degradadas que así se declaren por el Ayuntamiento de Calvià. La declaración se realizará atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:

- Estado de conservación de las edificaciones.
- Ubicación en zonas turísticas maduras.
- Proximidad a calles o zonas comerciales.
- Ubicación de edificios en calles o zonas de remodelación por parte de la Administración.

Artículo 13. Finalidad.

1. La declaración de áreas de regeneración urbana prioritaria tendrá por finalidad coordinar y programar las actuaciones municipales y fomentar las actuaciones privadas de rehabilitación mediante ayudas de carácter técnico, económico, de gestión e información.
2. Se adjuntan como Anexo I de esta Ordenanza las zonas delimitadas como áreas de regeneración urbana prioritaria.

CAPÍTULO QUINTO**Tipo de ayudas****Artículo 14. Ayuda a la rehabilitación interior de viviendas.**

El importe de la subvención debe ser como máximo un 25 % del presupuesto de las obras que se destinen a esta finalidad con un máximo de 1.800 € por vivienda, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras o comunicación previa, de las obras que deban realizarse.

Artículo 15. Ayuda a la rehabilitación de fachadas.

El importe de la subvención debe ser como máximo un 25% del presupuesto protegible de las obras que se destinen a esta finalidad con un máximo de 9.000€ por edificio, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras o comunicación previa, de las obras que deban realizarse.

Artículo 16. Ayuda a la rehabilitación de elementos comunes.

El importe de la subvención debe ser como máximo un 25% del presupuesto protegible de las obras que se destinen a esta finalidad con un máximo de 9.000€ por edificio, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras o comunicación previa, de las obras que deban realizarse.

**Artículo 17. Ayuda a la rehabilitación interior de locales comerciales y actuaciones conjuntas de rehabilitación de locales comerciales.**

El importe de la subvención en el caso de rehabilitación interior de locales comerciales debe ser como máximo un 25% del presupuesto protegible de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 7.500 € por local y de 15.000 € por solicitante de la subvención, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras o comunicación previa, de las obras que deban realizarse.

En el caso de actuaciones conjuntas de rehabilitación de locales comerciales el importe de la subvención debe ser como máximo un 30% del presupuesto protegible con un máximo de 200€ por metro lineal de fachada a la vía pública, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras o comunicación previa, de las obras que deban realizarse.

En la adjudicación de ayudas incluidas en este apartado tendrán prioridad las obras de rehabilitación en actuaciones conjuntas de rehabilitación de locales comerciales.

Artículo 18: Ayuda a las obras en materia de accesibilidad.

El importe de la ayuda se determinará en cada convocatoria de acuerdo con las posibilidades presupuestarias, destinando en cada ejercicio partidas finalistas para actuaciones de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras existentes y de mejoras de ajustes razonables en materia de accesibilidad universal.

Artículo 19. Ayudas a la supresión de elementos externos en fachada (antenas individuales, unidades externas intercambiadores de calor, etc.)

El importe de la subvención debe ser como máximo un 25% del presupuesto protegible de las obras que se destinen a esta finalidad con un máximo de 6.000€, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras o comunicación previa, de las obras que se haya que hacer.

Artículo 20. Ayudas a la rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler.

El importe de la subvención debe ser como máximo un 25% del presupuesto protegible de las obras que se destinen a esta finalidad con un máximo de 6.000€ por vivienda, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras o comunicación previa, de las obras que deban realizarse.

Artículo 21. Ayudas a la rehabilitación de viviendas situadas en zona ARI.

En cada caso, en el momento de la presentación por aprobación de la memoria de intenciones y del proyecto completo de reactivación de cada área, se proponen las ayudas a fondo perdido que deban concederse y la forma de gestionarlas..

Artículo 22. Presupuesto protegible.

1. Se entiende por presupuesto protegible el coste real de las obras objeto de las ayudas, determinado por el precio total de su ejecución, incluido el IVA correspondiente.
2. El Departamento de Vivienda debe determinar el presupuesto protegible, en función de los que aporten las personas interesadas, pedidos de entre empresas homologadas. Este presupuesto servirá de base para la aplicación del porcentaje correspondiente para el cálculo final de la subvención.

Para la estimación del valor del presupuesto protegible y del cálculo de honorarios, se utilizará el método de precios medios de mercado, comprobando el valor del presupuesto de ejecución de las obras presentado por el promotor, mediante el análisis de sus partidas y precios aplicados, y verificar que se ajustan a los que en el momento se cotizan para obras de rehabilitación. Para los demás supuestos de comprobación de valores se estará a lo dispuesto en el artículo 33.3 y 4 de la Ley general de subvenciones.

CAPÍTULO SEXTO
Procedimiento**Artículo 23. iniciación.**

De acuerdo con el Plan Estratégico de Subvenciones establecido por el Ayuntamiento de Calvià en las Bases de Ejecución del Presupuesto y en aplicación de las normas contenidas en el mismo, la Junta de Gobierno Local debe aprobar la convocatoria y las bases reguladoras para el



otorgamiento de las subvenciones.

Artículo 24. Procedimiento de concesión.

El procedimiento de concesión de subvenciones debe ser el de concurrencia competitiva en régimen de convocatoria abierta, que es el acto administrativo por el que se acuerda de forma simultánea la realización de varios procedimientos de selección sucesivos a lo largo de un ejercicio presupuestario para una misma línea de subvención. En esta convocatoria abierta debe expresarse, además del contenido mínimo previsto en el apartado 1 de este artículo, lo siguiente:

- a) El importe máximo a otorgar.
- b) El plazo máximo de resolución de cada uno de los procedimientos.
- c) El plazo en el que, para cada una de las subvenciones, se pueden presentar las solicitudes.
- d) El importe máximo a otorgar en cada período.

Artículo 25. Solicitudes, lugar y plazo de presentación.

Las solicitudes de los interesados, en modelos normalizados, deben acompañar a los documentos e informaciones determinados en la convocatoria.

Las solicitudes, en modelos normalizados, en unión de la documentación e información requeridos, deben presentarse preferentemente en el Registro General del Ayuntamiento de Calvià o en el registro habilitado al efecto, o bien utilizando cualquiera de los medios establecidos en la normativa vigente sobre procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El plazo de presentación de solicitudes debe venir determinado en cada una de las convocatorias, y debe establecerse un plazo de enmienda o mejora de diez días de acuerdo con lo que prevé el procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, indicando al interesado que si no lo hace se considerará que ha desistido de su solicitud previa resolución, que debe dictarse en los términos previstos legalmente.

Las solicitudes deben presentarse con el modelo oficial que a tal efecto será editado y que debe ir acompañado de la siguiente documentación:

a) Rehabilitación interior de vivienda y viviendas destinadas a alquiler: -

- Solicitud debidamente cumplimentada.
- Fotocopia del DNI y NIF en el caso de personas físicas y fotocopia del CIF en el caso de comunidad de propietarios.
- Breve memoria descriptiva de la actuación que se pretende realizar.
- Presupuesto detallado de las obras con medición y precio unitario de cada partida, firmado por el promotor y el constructor. Será requisito indispensable señalar el plazo de ejecución de las obras.
- Croquis de la vivienda a rehabilitar, especificando el uso de cada dependencia, así como la superficie útil de iluminación y ventilación. Si la reforma afecta a la distribución, será necesario presentar los planos en su estado actual y definitivo.
- Justificante de la antigüedad de la vivienda.
- Copia del IRPF del último ejercicio, en el caso de personas físicas. El solicitante que no esté obligado a presentar la declaración debe aportar un certificado de imputaciones del IRPF, certificado de retenciones e ingresos de la empresa/sy/o certificado de retenciones e ingresos del INEM.
- Copia de la escritura de propiedad (en caso de ser arrendatario de la vivienda a rehabilitar, debe aportar contrato de arrendamiento y autorización escrita del propietario para efectuar las obras).
- Certificado de estar al corriente de obligaciones con el Ajuntament de Calvià.
- Licencia de obras o comunicación previa de obras, o documento que acredite haberlas solicitado, e impreso de pago de tasas municipales.

b) Rehabilitación de fachadas:

- Solicitud debidamente cumplimentada.
- Fotografía del estado exterior de la fachada.
- Croquis acotado del estado actual y reformado de la fachada.
- Memoria descriptiva de la actuación que se pretende realizar.
- Justificante de la antigüedad de la vivienda.
- Presupuesto detallado de las obras con medición y precio unitario de cada partida, firmado por el promotor y constructor, especificando materiales a utilizar y colores de acabados exteriores. Será requisito indispensable señalar el plazo de ejecución de las obras.



- Si se trata de edificios plurifamiliares, acuerdo de la junta de propietarios.
- Fotocopia del DNI y NIF en el caso de personas físicas y fotocopia del CIF en el caso de comunidad de propietarios.
- Copia del IRPF del último ejercicio, en el caso de personas físicas. El solicitante que no esté obligado a presentar la declaración debe aportar un certificado de imputaciones del IRPF, certificado de retenciones e ingresos de la empresa/sy/o certificado de retenciones e ingresos del INEM.
- Certificado de estar al corriente de obligaciones con el Ajuntament de Calvià.
- Licencia de obras o comunicación previa de obras, o documento que acredite haberlas solicitado, e impreso de pago de tasas municipales.
- Copia de la escritura de propiedad (en caso de ser arrendatario de la vivienda a rehabilitar, debe aportar contrato de arrendamiento y autorización escrita del propietario para efectuar las obras).
- Certificados de empadronamiento y vivienda de los distintos vecinos del edificio para acreditar la residencia habitual y permanente.

c) Rehabilitación interior de locales comerciales y actuaciones conjuntas de rehabilitación de locales comerciales:

- Solicitud debidamente cumplimentada. - Fotografía del exterior del local o locales comerciales para caso de actuaciones conjuntas.
- Croquis acotado del estado actual y reformado de las actuaciones a realizar.
- Memoria descriptiva de la actuación que se pretende realizar.
- Presupuesto detallado de las obras con medición y precio unitario de cada partida, firmado por el promotor y por el constructor, especificando materiales a utilizar, calidades y colores de las obras a realizar. En el caso de rehabilitación conjunta debe presentarse relación de locales comerciales y presupuesto detallado para cada local.
- Plazo de ejecución de las obras.
- Si se trata de comunidad de propietarios o entidad legalmente constituida, en el caso de actuaciones conjuntas por agrupación de locales comerciales, acuerdo de la junta de propietarios o de la entidad constituida al efecto.
- Justificante de la antigüedad del local.
- Documentación acreditativa de la personalidad del solicitante, con fotocopia del DNI y del NIF del beneficiario. En el caso de persona jurídica, comunidad de propietarios o entidad legalmente constituida, para el caso de actuaciones conjuntas por agrupación de locales comerciales, debe aportarse fotocopia de la identificación fiscal y copia de la escritura de constitución y estatutos o documento al efecto, debidamente inscritos.
- Certificado de estar al corriente de obligaciones con el Ajuntament de Calvià. - Fotocopia de la licencia de obras o comunicación previa de obras, e impreso de pago de tasas municipales, acompañada, en su caso, de la documentación técnica correspondiente.
- Si se dispone, fotocopia de la licencia de apertura del local, o de la solicitud de apertura del mismo para modificaciones o nuevas implantaciones, así como justificante de pago de la misma, acompañada, si es el caso, de la documentación técnica correspondiente.
- Copia de la escritura de propiedad o documentación acreditativa de la titularidad del local comercial. En su caso, fotocopia del contrato de arrendamiento del local o escritura de traspaso del mismo, así como autorización escrita del propietario para efectuar las obras.

d) Rehabilitación de elementos comunitarios de edificios y adaptación en materia de accesibilidad.

- Solicitud debidamente cumplimentada.
- Acuerdo de la junta de propietarios.
- Listado de vecinos.
- Presupuesto detallado de las obras con medición y precio unitario de cada partida, firmado por el promotor y constructor, especificando materiales a utilizar y colores de acabados exteriores. Será requisito indispensable señalar en el mismo el plazo de ejecución de las obras.
- Justificante de la antigüedad de la vivienda.
- Fotografía del estado exterior de la fachada.
- Licencia de obras o comunicación previa de obras, o documento que acredite haberlas solicitado, e impreso de pago de tasas municipales.
- Fotocopia del CIF de la comunidad de propietarios.
- Certificado de estar al corriente de obligaciones con el Ajuntament de Calvià.
- Memoria descriptiva de la actuación que se pretende realizar.
- Certificados de empadronamiento y vivienda de los distintos vecinos del edificio para acreditar la residencia habitual y permanente.



CAPÍTULO SÉPTIMO

Tramitación de expedientes

Artículo 26. Instrucción del procedimiento.

1. Órgano instructor.

La instrucción del procedimiento de concesión de subvenciones corresponde al Departamento de Vivienda, que hará de oficio cuantas actuaciones considere necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales debe formular la propuesta de resolución.

Las actividades de instrucción deben comprender:

- a) Petición de cuantos informes se consideren necesarios para resolver o que sean exigidos por las normas que regulan la subvención;
- b) Evaluación de las solicitudes o peticiones, efectuadas con arreglo a los criterios, formas y prioridades de valoración establecidos en esta Ordenanza;
- c) Elaboración de la propuesta de resolución provisional, debidamente motivada. La propuesta de resolución provisional y definitiva no crea derecho alguno a favor del beneficiario propuesto, ante la Administración, mientras no se le haya notificado la resolución de la concesión.

Artículo 27. La calificación provisional.

La calificación provisional es el documento que reconoce los beneficios que inicialmente correspondan a cada actuación según lo establecido en esta Ordenanza y se obtiene cuando esté completa la documentación procedente, previa inspección favorable del técnico.

La obtención de la calificación provisional no exime al particular de la obtención de los permisos y licencias que sean pertinentes de acuerdo con la legislación vigente.

Dada la incidencia presupuestaria, en ningún caso puede entenderse otorgada la calificación provisional por silencio administrativo.

CAPÍTULO OCTAVO

Ejecución de las obras

Artículo 28. Licencia urbanística.

Todas las actuaciones objeto de esta Ordenanza están sujetas a la preceptiva licencia, comunicación previa de obras u orden de ejecución municipal.

Antes del inicio de la ejecución de las obras, el solicitante de la ayuda debe contar con la oportuna licencia municipal de obra o comunicación previa; se debe comunicar al Ayuntamiento la fecha de inicio de éstas.

Artículo 29. Plazo de ejecución de las obras.

El plazo máximo de realización de las obras será el que venga determinado en la correspondiente licencia de obras, con un máximo de 12 meses. El promotor que no haya terminado las obras en el plazo fijado en la cédula de calificación provisional quedará decaído en sus derechos y se archivará el expediente, sin más trámites, mediante resolución del órgano competente.

Excepcionalmente y previa petición del solicitante de la subvención, el órgano competente podrá conceder una ampliación este término siempre que no exceda de la mitad de lo inicialmente previsto.

Artículo 30. Ejecución de las obras.

Las obras deben ajustarse a los documentos técnicos aprobados en las diferentes licencias de obras existentes al respecto o comunicación previa de obra.

Cualquier modificación del proyecto aprobado debe reflejarse en la modificación de las condiciones de concesión de licencia o de comunicación previa de obra y de la subvención.

Estas modificaciones deben ser autorizadas con carácter previo a su ejecución.



Durante la realización de las obras, el promotor de la actuación debe colocar en lugar visible de la obra un cartel según modelo establecido por el Ajuntament de Calvià.

Artículo 31. Inspección de las obras.

El Departamento Técnico de Vivienda puede inspeccionar, en cualquier momento, las obras objeto de subvención, a fin de comprobar su adecuación al proyecto ya las condiciones establecidas para el reconocimiento de la subvención.

Artículo 32. Finalización de las obras.

Una vez que las obras objeto de calificación provisional de rehabilitación hayan finalizado, el promotor debe comunicar al Departamento de Vivienda del Ajuntament de Calvià, para la práctica de la oportuna inspección y el otorgamiento, en su caso, de la calificación definitiva, previa presentación de la licencia de obras otorgada por este Ayuntamiento o de comunicación previa de obra.

La documentación a presentar debe ajustarse a las mismas determinaciones que las establecidas para la concesión de las subvenciones de esta ordenanza.

A la vista de lo indicado, los Servicios Técnicos de Vivienda deben emitir un informe técnico de calificación definitiva, con la especificación de la inversión protegible ejecutada y el importe de la subvención a otorgar.

A partir de lo que indique el informe técnico de calificación definitiva, debe elevarse una propuesta a la Junta de Gobierno Local para otorgar la calificación definitiva a las obras de rehabilitación, aprobar el importe de la subvención y ordenar el pago.

Artículo 33. El pago de las subvenciones.

El abono de las subvenciones se realizará una vez obtenida la calificación definitiva, con la aprobación previa de la Junta de Gobierno Local, de tal modo que en edificios plurifamiliares, si se hace necesario por el carácter limitado de dichas disponibilidades presupuestarias, se priorice la entrega de subvenciones a quienes tienen mayor porcentaje de unidades destinadas a residencia habitual y permanente.

En el caso de subvenciones a la rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler, será previa y preceptiva al abono de la subvención la presentación del oportuno contrato de alquiler que contenga el sello de fianza constituida legalmente en organismo público competente, en el plazo de seis meses desde la obtención de calificación definitiva.

Artículo 34. Condicionantes de disposición de las viviendas.

1. La vivienda para cuya rehabilitación se haya obtenido ayuda a cargo del Ayuntamiento de Calvià no puede ser objeto de una nueva ayuda para la misma actuación hasta pasados cinco años desde la calificación definitiva, excepto en casos excepcionales, tales como incendios, derrumbe u otro tipo de catástrofe.
2. Las viviendas que hayan obtenido la calificación definitiva de rehabilitación interior de vivienda no pueden ser objeto de transmisión intervivos hasta que hayan transcurrido cinco años desde la fecha de la citada calificación, sin haber procedido con anterioridad a la devolución de la subvención percibida junto a los intereses legales desde su percepción.

Artículo 35.

El incumplimiento de alguno de los requisitos necesarios para la obtención de la calificación definitiva de rehabilitación por parte del promotor determinará la imposibilidad de éste de solicitar nueva calificación para realizar obra de rehabilitación en el mismo inmueble durante cinco años.

Asimismo, cuando el expediente se archive, por no haber aportado el promotor los documentos, o subsanado los defectos en los plazos concedidos, no se podrá solicitar la calificación provisional de rehabilitación durante cinco años a partir de la resolución de archivo de las actuaciones.

Cuando se compruebe que las ayudas otorgadas hayan sido destinadas por parte del beneficiario a una finalidad diferente a la prevista o se verifique el incumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza, el órgano competente acordará la revocación total de la subvención, con el reintegro de las cantidades percibidas más los intereses legales desde su percepción.

Artículo 36. Pérdida de las ayudas concedidas.

1. Será causa de pérdida de las ayudas concedidas:

- La realización de obras sin licencia o de comunicación previa de obra, o que no se ajusten a las condiciones de éstas.



- La incorrecta ejecución de las obras estipuladas en el contrato, o sus modificaciones.
- El incumplimiento del plazo establecido para realizar las obras en el acuerdo de concesión de las ayudas, o de las prórrogas concedidas, por causa imputable al beneficiario de las mismas.

2. La comisión de infracción urbanística tipificada como grave o muy grave sobre los inmuebles objeto de las ayudas de esta Ordenanza por parte de sus beneficiarios en el plazo de diez años desde la recepción de las obras determinará la obligación de devolver el importe de las subvenciones percibidas.

Artículo 37. Infracciones y sanciones.

Constituyen infracciones administrativas en materia de ayudas las acciones y omisiones tipificadas en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, y deben ser sancionadas de acuerdo con el procedimiento establecido en ésta y en la normativa dictada en desarrollo de la citada Ley.

Disposición adicional primera

No se admiten a trámite las solicitudes referidas a un mismo edificio comercial o local comercial para el que, en todo o en parte del mismo, se haya concedido ayudas para su rehabilitación mientras no hayan transcurrido cinco años desde la fecha de aprobación definitiva de la ayuda anterior, siempre que no afecte o se refiere en el mismo tipo de intervención, en los que no se haya alcanzado el límite máximo subvencionable.

Disposición adicional segunda

El Ayuntamiento de Calvià debe habilitar en cada ejercicio al menos dos convocatorias para presentar solicitudes de ayudas y el número máximo de actuaciones subvencionadas en función de la disponibilidad presupuestaria. En estas convocatorias deben establecerse las bases y el procedimiento para otorgar las ayudas, ponderando su orden de prioridades.

Disposición transitoria

Las solicitudes de subvención de rehabilitación que a la entrada en vigor de esta Ordenanza no hayan obtenido subvención deben regularse por lo que dispone esta Ordenanza.

Disposición derogatoria

Queda derogada la Ordenanza aprobada por el Ajuntament de Calvià en sesión plenaria de 26 de abril de 2012 que estableció las bases que rigen el otorgamiento de subvenciones a particulares para la rehabilitación de viviendas y edificios en el municipio de Calvià, y otras disposiciones municipales que se oponen a lo establecido en esta norma.

Disposición final primera

Esta Ordenanza, que consta de 37 artículos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales, debe entrar en vigor una vez aprobado definitivamente y publicado su texto íntegro en el BOIB, una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 113 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

Disposición final segunda

Se faculta a la Alcaldía para que, en desarrollo y ejecución de este acuerdo, adopte las medidas necesarias para garantizar su efectividad.

