

NOVEDADES NORMATIVA. ENERO 2021

SUBVENCIONES DESTINADAS AL FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

ABIERTO EL PLAZO DE SOLICITUD DE SUBVENCIONES PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA



Dpto. Normativa y Tecnología FIDAS

En desarrollo del **Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030**, se publicaron en los BOJA de 30 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente, las siguientes convocatorias de ayudas:

- Rehabilitación de edificios¹.
- Rehabilitación de viviendas².

Estas convocatorias definen, entre otras cuestiones, el plazo y forma de presentación de las solicitudes de ayudas (incluidos los formularios). Dichas solicitudes pueden presentarse **hasta el 2 de marzo de 2021, inclusive**.

La concesión de estas subvenciones se establece en régimen de **conurrencia competitiva**, lo que quiere decir que, una vez recibidas las solicitudes, el órgano competente para resolver (Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio) evalúa dichas solicitudes de acuerdo a unos criterios de valoración publicados en las **bases reguladoras** en relación a la finalidad de la obra, la situación socio-económica de las personas residentes, etc.

Dichas **bases reguladoras** se publicaron mediante la [Orden de 14 de enero de 2019](#), que contempla los dos ámbitos de actuación mencionados para el destino de estas subvenciones:

- Edificios de tipología residencial colectiva.
- Viviendas (unifamiliares o dentro de bloque).

¹ [Orden de 21 de diciembre de 2020](#), por la que se efectúa convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación de **edificios** en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

² [Orden de 21 de diciembre de 2020](#), por la que se efectúa convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación de **viviendas** en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se contemplan las siguientes líneas de ayudas:

a) Línea 1: Subvenciones que tienen por objeto contribuir a financiar la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en edificios de tipología residencial colectiva y en viviendas, ya sean unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, o ubicadas en edificios de viviendas de tipología residencial colectiva.

b) Línea 2: Subvenciones que tienen por objeto contribuir a financiar la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en edificios de tipología residencial colectiva y en viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila (en esta línea no se contemplan las ayudas para viviendas ubicadas en bloques).

Las solicitudes deben ir acompañadas de un informe técnico suscrito por técnico competente, que tenga fecha anterior a la solicitud, y del que se dispone un modelo elaborado por la Junta de Andalucía para cada ámbito de actuación (bloques o viviendas), cuyos enlaces de descarga se facilitan en esta nota técnica.

El proyecto técnico o memoria valorada habrá de presentarse 10 días después de la publicación de la propuesta provisional de resolución.

Recordamos que está abierto el plazo de matriculación para el curso online organizado por FIDAS **N.6. SOLUCIONES DE ACCESIBILIDAD VERTICAL EN EDIFICIOS EXISTENTES DE VIVIENDAS**, que incluirá una ponencia destinada a las ayudas de la Línea 1 de mejora de la accesibilidad mediante la instalación de ascensores en edificios existentes de tipología residencial colectiva.

PROGRAMA DE FORMACIÓN FIDAS 2020

PLAN DE FORMACIÓN CONTINUA DE LOS COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS DE SEVILLA, CÓRDOBA Y HUELVA

N.6.

PF 2020: ÁREA NORMATIVA APLICADA I **CURSO N6** **SOLUCIONES DE ACCESIBILIDAD VERTICAL EN EDIFICIOS EXISTENTES DE VIVIENDAS**



Modalidad ON LINE



Más información en [programa detallado del curso](#).

Características generales de las bases reguladoras de las subvenciones para la rehabilitación de EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL COLECTIVA



Fuente: web Junta Andalucía

Estas ayudas tienen el objetivo de fomentar la rehabilitación de edificios de viviendas con deficiencias básicas, estableciendo las condiciones para acceder a la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas en materia de **conservación, seguridad de utilización y accesibilidad y eficiencia energética.**

- **Requisitos de los edificios objeto de actuación**

Para solicitar las ayudas, los edificios de viviendas deben cumplir los siguientes requisitos:

- Al menos el 50% de las viviendas deben constituir domicilio habitual y permanente.
- No estar calificados urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de AFO.
- Al menos el 70% de la superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tienen uso residencial de vivienda.
- Deben estar finalizados antes de 1996, aunque este requisito no es de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad.
- Tienen que presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención o alcanzarla con ésta.
- Disponer de **informe técnico suscrito por técnico competente**, con fecha anterior a la solicitud de la subvención, que acredite los requisitos contemplados en las letras b), c), y e), así como la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.
- Contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptivo.

- **Entidades beneficiarias**

Pueden serlo las comunidades de propietarios que reúnan los siguientes requisitos:

- Que los ingresos de las unidades de convivencia sean inferiores a 5,50 veces el IPREM en al menos la mitad de las viviendas.
- Que no hayan obtenido una ayuda para la rehabilitación del edificio en los 3 años anteriores, salvo que la nueva solicitud se curse para una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en un edificio donde residan personas con discapacidad por causa sobrevenida.

- **Actuaciones financiables y conceptos subvencionables**

Se distinguen dos líneas de actuaciones:

- Línea 1: obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad
- Línea 2: obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad

En el siguiente cuadro se recoge un resumen (para mayor detalle consultar las bases reguladoras):

CONSERVACIÓN (Línea 1)	<ul style="list-style-type: none"> - Cimentación, estructura e instalaciones (incluyendo la adaptación de estas últimas a la normativa vigente). - Cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras, incluyendo procesos de retirada de materiales con amianto.
MEJORA DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD (Línea 1)	<ul style="list-style-type: none"> - Instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos. - Instalación de productos de apoyo tales como grúas que permitan el acceso de los elementos comunes (jardines, piscinas, etc). - Instalación de elementos de información o aviso. - Instalación de dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior (videoporteros y análogos). - Instalación domótica y de otros avances tecnológicos. - Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en las vías de evacuación. - Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el CTE DB SUA.
MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD (Línea 2) <i>El conjunto de actuaciones de los 4 primeros puntos debe conseguir una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración mayor o igual a la siguiente en función de la zona climática:</i> <i>Zonas D y E: 35%</i> <i>Zonas C: 25%</i> <i>Zonas A y B: 20% o reducción del CEPNR de 30%.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mejora de la envolvente térmica. - Instalación de nuevos sistemas térmicos o mejora de la eficiencia de los existentes. - Instalación de equipos de generación o utilización de energías renovables. - Mejora eficiencia de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación. - Mejora de instalaciones de suministro y ahorro de agua, implantación de redes separativas, etc. - Mejora de instalaciones de recogida y separación de residuos. - Mejora del aislamiento acústico del edificio de acuerdo al CTE DB HR. - Optimización del riego, cambio a especies ajardinadas de bajo consumo hídrico, etc. - Mejora de los parámetros del CTE DB HS o reducción de radón. - Fomento de movilidad sostenible en zonas comunes y urbanizaciones, como instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos. - Instalación de fachadas o cubiertas vegetales. - Instalación de sistemas domóticos. - Etc.

Para la determinación del coste total de la actuación (o **presupuesto protegible**) se debe incluir el coste de ejecución material (con desglose por partidas), beneficio industrial, gastos generales, honorarios profesionales (redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios) y gastos de tramitación administrativa.

- **Cuantía de la subvención**

Se subvencionará la cuantía equivalente al:

- **40%** del presupuesto protegible.
- **75%** del presupuesto protegible en caso de unidades de convivencia con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM o residentes con discapacidad o mayores de 65 años en obras de accesibilidad (sólo aplicable a la parte que corresponda a dicha vivienda).

Dicho importe no puede superar las siguientes cuantías máximas (para mayor detalle, consultar la orden):

Tipo de obra	Importe por vivienda			Importe por m ² de local	Bien de Interés Cultural
	General	Discapacidad	Discapacidad Severa		
Conservación	3.000 €			30 €	+ 1.000 €
Accesibilidad	8.000 €	14.000 €	17.000 €	80 €	
Accesibilidad y Conservación					
Eficiencia Energética					

Fuente: Junta de Andalucía

- **Documentación técnica y plazos de ejecución de las actuaciones**

Las solicitudes deben ir acompañadas de un **informe técnico suscrito por técnico competente**, con fecha anterior a dicha solicitud, que acredite los requisitos contemplados en las letras b), c), y e), dentro del listado de requisitos de los edificios objeto de actuación recogido anteriormente, así como la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.

La Junta de Andalucía ofrece un **modelo de informe técnico** con el contenido mínimo que debe comprender.

Tras la propuesta provisional de resolución, se habilita un plazo de 10 días para presentar, junto a una serie de documentos de carácter administrativo, la siguiente documentación técnica:

- **Proyecto técnico** de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, se aportará una **memoria valorada** suscrita por técnico competente en la que se justifique la adecuación de la actuación al CTE y resto de normativa de aplicación. En cualquier caso, se aportará el presupuesto desglosado por partidas y tipo de actuación.
- Cuando se contemplen actuaciones para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad acogidas a la línea 2 que requieran la consecución de un porcentaje de reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, se deberá aportar **certificación energética**.
- **Presupuesto de ejecución** de las obras desglosado por actuaciones.

Una vez publicada la resolución de concesión de la subvención, la comunidad de propietarios está obligada a **solicitar licencia de obras o autorización administrativa** de que se trate en el plazo de **un mes**. Las obras de rehabilitación deberán iniciarse en un plazo máximo de **seis meses** a partir de la publicación de la resolución de concesión de las subvenciones. El plazo para ejecutar dichas obras no podrá exceder de **dieciséis meses** contados desde la publicación de la concesión de la ayuda.

Características generales de las bases reguladoras de las subvenciones para la rehabilitación de VIVIENDAS (unifamiliares o dentro de bloque)



Fuente: web Junta Andalucía

Las subvenciones para la rehabilitación de viviendas tienen por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas, ya sean unifamiliares (aisladas o adosadas) o ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva, estableciendo las condiciones para acceder a la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas en materia de **conservación, seguridad de utilización y accesibilidad y eficiencia energética**.

- **Requisitos de las viviendas objeto de actuación**

Para solicitar las ayudas, la vivienda ha de cumplir los siguientes requisitos:

- Debe ser domicilio habitual y permanente de los propietarios o arrendatarios.
- No puede estar calificada urbanísticamente como fuera de ordenación.
- Debe tener una superficie útil (o alcanzarla con la actuación) no inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, o en caso de no establecerse, a 36 m².
- Tiene que estar finalizada antes de 1996, aunque este requisito no es de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas mayores y personas con discapacidad.
- Tiene que presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención o alcanzarla con ésta.
- No tener la consideración de infravivienda³.
- Disponer de **informe técnico suscrito por técnico competente**, con fecha anterior a la solicitud de la subvención, que acredite los requisitos contemplados en las letras b), c), e) y f), así como la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.

- **Personas beneficiarias**

Pueden serlo las personas **propietarias o arrendatarias** (estas últimas cuando acuerden costear las obras a cambio del pago de la renta) que reúnan los siguientes requisitos:

- Que los ingresos de la unidad de convivencia residentes sean inferiores a 5,50 veces el IPREM.
- Que no hayan obtenido una ayuda para la misma vivienda en los 3 años anteriores.

³ Tal y como se define en el artículo 61º del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

- **Actuaciones financiables y conceptos subvencionables**

Se distinguen dos líneas de actuaciones:

- Línea 1: obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad
- Línea 2: obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad (**sólo para viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila; no para viviendas en bloque**).

En el siguiente cuadro se recoge un resumen (para mayor detalle consultar la Orden):

<p>CONSERVACIÓN (Línea 1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Cimentación, estructura e instalaciones (incluyendo la adaptación de estas últimas a la normativa vigente). - Cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras, incluyendo procesos de retirada de materiales con amianto. - Adecuación interior de la vivienda a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.
<p>MEJORA DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD (Línea 1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos. - Instalación de elementos de información o aviso. - Instalación de dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior (videoporteros y análogos). - Instalación domótica y de otros avances tecnológicos. - Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en el interior de la vivienda. - Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el CTE DB SUA.
<p>MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD (Línea 2)</p> <p><i>El conjunto de actuaciones de los 3 primeros puntos debe conseguir una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración mayor o igual a la siguiente en función de la zona climática:</i></p> <p><i>Zonas D y E: 35%</i> <i>Zonas C: 25%</i> <i>Zonas A y B: 20% o reducción del CEPNR de 30%.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mejora de la envolvente térmica. - Instalación de nuevos sistemas térmicos o mejora de la eficiencia de los existentes. - Instalación de equipos de generación o utilización de energías renovables. - Mejora del aislamiento acústico del edificio de acuerdo al CTE DB HR. - Optimización del riego, cambio a especies ajardinadas de bajo consumo hídrico, etc. - Mejora de los parámetros del CTE DB HS o reducción de radón. - Fomento de movilidad sostenible en zonas comunes y urbanizaciones, como instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos. - Instalación de fachadas o cubiertas vegetales. - Instalación de sistemas domóticos. - Etc.

Para la determinación del coste total de la actuación (o **presupuesto protegible**) se debe incluir el coste de ejecución material (con desglose por partidas), beneficio industrial, gastos generales, honorarios profesionales (redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios) y gastos de tramitación administrativa.

- **Cuantía de la subvención**

Se subvencionará la cuantía equivalente al:

- **40%** del presupuesto protegible.
- **75%** del presupuesto protegible en caso de unidades de convivencia con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM o residentes con discapacidad o mayores de 65 años en obras de accesibilidad.
- **25%** de los honorarios profesionales, con un límite de 500 euros, para unidades de convivencia residente con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM.

Dicho importe no puede superar las siguientes cuantías máximas (para mayor detalle, consultar la orden):

Tipo de obra	Importe por vivienda				Bien de interés Cultural	Jóvenes y mayores de edad en pequeños municipios
	General	Discapacidad	Discapacidad Severa	Ingresos inferiores a 3 IPREM		
Conservación	3.000 €			7.500 €	+ 1.000 €	+ 25 %
Accesibilidad	8.000 €	14.000 €	17.000 €			
Accesibilidad y Conservación						
Eficiencia Energética						

Fuente: Junta de Andalucía

- **Documentación técnica y plazos de ejecución de las actuaciones**

Las solicitudes deben ir acompañadas de un **informe técnico suscrito por técnico competente**, con fecha anterior a dicha solicitud, que acredite los requisitos contemplados en las letras b), c), e) y f), dentro del listado de requisitos de los edificios objeto de actuación recogido anteriormente, así como la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.

La Junta de Andalucía ofrece un **modelo de informe técnico** con el contenido mínimo que debe comprender.

Tras la propuesta provisional de resolución, se habilita un plazo de 10 días para presentar, junto a una serie de documentos de carácter administrativo, la siguiente documentación técnica:

- **Proyecto técnico** de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, se aportará una **memoria valorada** suscrita por técnico competente en la que se justifique la adecuación de la actuación al CTE y resto de normativa de aplicación. En cualquier caso, se aportará el presupuesto desglosado por partidas y tipo de actuación.
- Cuando se contemplen actuaciones para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad acogidas a la línea 2 que requieran la consecución de un porcentaje de reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, se deberá aportar **certificación energética**.
- **Presupuesto de ejecución** de las obras desglosado por actuaciones.

Una vez publicada la resolución de concesión de la subvención, la persona beneficiaria está obligada a **solicitar licencia de obras o autorización administrativa** de que se trate en el plazo de **un mes**. Las obras de rehabilitación deberán iniciarse en un plazo máximo de **seis meses** a partir de la publicación de la resolución de concesión de las subvenciones. El plazo para ejecutar dichas obras no podrá exceder de **dieciséis meses** contados desde la publicación de la concesión de la ayuda.

ACCESO A TEXTOS NORMATIVOS, MODELOS EDITABLES Y RECURSOS DE AYUDAS

Textos que regulan las ayudas:

- [Bases reguladoras](#)
(Orden de 14 de enero de 2019, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación de edificios y de viviendas en la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- [Convocatoria ayudas a la rehabilitación de edificios](#)
(Orden de 21 de diciembre de 2020, por la que se efectúa convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación de edificios en la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- [Convocatoria ayudas a la rehabilitación de viviendas](#)
(Orden de 21 de diciembre de 2020, por la que se efectúa convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación de viviendas en la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Enlaces a web de la Junta de Andalucía con mayor información y modelos editables:

- [Rehabilitación de edificios](#)
Se facilitan en este apartado modelos editables, resúmenes y herramientas de ayuda (como manuales para cumplimentar la solicitud y hojas de tomas de datos):
- [Rehabilitación de viviendas](#)
Se facilitan en este apartado modelos editables, resúmenes y herramientas de ayuda (como manuales para cumplimentar la solicitud y hojas de tomas de datos):

OTRAS AYUDAS ACTUALES

Actualmente, la **Agencia Andaluza de la Energía** gestiona otras ayudas destinadas a la rehabilitación energética de edificios existentes, acogidas al **Programa PREE**. Estas ayudas pueden solicitarse a **partir del 17 de febrero de 2021**, y a diferencia de las descritas en este artículo, son en régimen de **concurrencia no competitiva**.

Informamos de éstas a través de [Actualidad FIDAS](#).

El régimen de compatibilidad entre ayudas en este caso se regula en:

- Base reguladora Décima de la Orden de 14 de enero de 2019 (bases reguladoras ayudas a rehabilitación de edificios y viviendas).
- Artículo 15º del Real Decreto 737/2020 (bases reguladoras del Programa PREE).

Departamento de Normativa y Tecnología
FIDAS