



## **ORDENANZA REGULADORA DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS**

### **Exposición de Motivos**

Artículo 1. Objeto

### **CAPÍTULO I. REGULACIÓN DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN AISLADA PREFERENTE.**

- Artículo 2. Condiciones que deben reunir las edificaciones.
- Artículo 3. Requisitos subjetivos.
- Artículo 4. Presupuesto protegible y cuantificación de las ayudas.
- Artículo 5. Actuaciones preferentes.
- Artículo 6. Requisitos técnicos para la concesión de las ayudas.
- Artículo 7. Áreas de Rehabilitación Integrada.
- Artículo 8. Obligaciones de los beneficiarios.
- Artículo 9. Garantías.
- Artículo 10. Reintegro de las cantidades percibidas.
- Artículo 11. Exceso del coste de las obras.
- Artículo 12. Tramitación de las ayudas.
- Artículo 13. Instrucción.
- Artículo 14. Resolución.
- Artículo 15. Abono de las ayudas.
- Artículo 16. Interpretación.

### **CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE AYUDAS ECONÓMICAS PARA INSTALACIÓN DE ASCENSORES.**

- Artículo 17. Solicitud.
- Artículo 18. Tramitación.
- Artículo 19. Resolución y abono.
- Artículo 20. Recursos financieros.
- Artículo 21. Ayudas económicas.
- Artículo 22. Tramitación de las ayudas.
- Artículo 23. Documentación
- Artículo 24. Concesión.
- Artículo 25. Abono.

### **DISPOSICIONES FINALES**

- Primera.
- Segunda.



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde finales del año 2000, Eretza viene actuando como Sociedad de Rehabilitación, con especial incidencia en el Centro de Barakaldo y en el Barrio de S.Luis. Con la experiencia acumulada y a fin de dar un mejor y mas amplio servicio, se ha llevado a cabo un "Estudio de Rehabilitación" abarcando al conjunto de edificios de todo el municipio, valorando el estado de sus cubiertas, fachadas, servicios en general, existencia de ascensor..., concluyendo en la necesidad de ampliar esfuerzos a otras zonas, además de las ya citadas, así como de aplicar ayudas específicas para problemas concretos como por ejemplo a la instalación de ascensores.

El "Estudio de Rehabilitación" dedicaba un apartado específico a la muy importante inexistencia de ascensor en el parque inmobiliario de Barakaldo (el 95 % de los edificios no disponen de esta dotación, -referencia estadística respecto de los 600 edificios muestreados-), preocupación muy presente también en las muchas consultas que se atienden en Eretza, generalmente por personas cercanas a la edad de jubilación ( 50 % de los cabeza de familia tienen 60 o mas años), o con problemas de movilidad.

El Consejo de Administración de la Sociedad, sensibilizado ante la problemática existente en el municipio respecto a su parque inmobiliario y a las necesidades y posibilidades de sus vecinos, ha adoptado ya los acuerdos pertinentes para la puesta en marcha de una política de rehabilitación mas ambiciosa, que se centrará con mayor énfasis en algunas especialmente deterioradas ( Cruces-Inmaculada y Corazón de María, Llano, Burceña, Lutxana, o el Centro), pero también a cualquier edificio en el municipio que por su estado en particular requiera de una rehabilitación singular, o que quieran y puedan mejorar servicios tales como muy especialmente instalar ascensor en su edificio.

Iniciativas todas, podemos decir que con las iniciativas que el Ayuntamiento viene adoptando a través de Eretza, los vecinos de Barakaldo pueden estar seguros de que disponen y dispondrán de los apoyos de asesoría y económicos precisos no solo para que nuestras viviendas sean seguras, sino también cada vez mas agradables en un Barakaldo mejor.

Barakaldo, diciembre 2003

El Presidente del Consejo de Administración.  
D. Antonio J. Rodríguez Esquerdo



## **Artículo 1.- Objeto**

1.- Es objeto de la Ordenanza regular las ayudas al fomento de la rehabilitación e instalación de ascensores en el municipio de Barakaldo, en concreto:.

1. a.- Las correspondientes a las áreas de *Rehabilitación Aislada Preferente*, en coordinación con la normativa autonómica vigente.

1. b.- Las correspondientes al Area de Rehabilitación Integrada de San Luis

1. c.- Aquellas otras, que teniendo como ámbito la totalidad del municipio, puedan ser consideradas puedan actuar como motor de regeneración, con la condición previa de que la primera inscripción registral del edificio sea anterior a 1960

1.d.- La instalación de ascensores en inmuebles residenciales de al menos 4 alturas incluida la planta baja. En ningún caso se subvencionará la instalación de ascensores en viviendas unifamiliares, bifamiliares o adosadas.

Con carácter general, quedan incluidas en el ámbito de protección de esta Ordenanza cualquiera de las actuaciones previstas en el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, y en la Orden 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre medidas financieras para la rehabilitación de la vivienda..

## **CAPÍTULO I. REGULACIÓN DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN AISLADA PREFERENTE.**

### **Artículo 2.- Condiciones de las edificaciones.**

Las ayudas económicas que puedan concederse con arreglo a esta Ordenanza se aplicarán a actuaciones que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 2 de la Orden 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre medidas financieras para la rehabilitación de la vivienda.



### **Artículo 3.- Requisitos subjetivos.**

Las ayudas individuales a la rehabilitación reguladas en esta ordenanza podrán ser solicitadas por las personas que cumplan los requisitos establecidos en los artículos 3 y 6 de la Orden 30 de diciembre de 2002, antes citada, o legislación que la sustituya, siempre y cuando se soliciten en actuaciones conjuntas de comunidades de propietarios .

### **Artículo 4.- Presupuesto protegible y cuantificación de las ayudas.**

El presupuesto protegible será el definido en el artículo 5 de la Orden 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre medidas financieras para la rehabilitación de la vivienda, o legislación que la sustituya.

Las ayudas individuales a conceder por ERETZA S.A. serán iguales a las que conceda en el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, para cada petionario.

### **Artículo 5. – Actuaciones preferentes.**

Los organos de decisión de ERETZA S.A., determinarán las *Áreas de Rehabilitación Preferente*, en las que quedarán incluidas obligatoriamente las que se proyecten dentro de Áreas de Rehabilitación Integrada y los edificios regulados en el TÍTULO VIII (Régimen Especial de Protección ) de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Barakaldo.

Además de dichas actuaciones, tendrán carácter preferente las que se proyecten en las zonas a las que ERETZA S.A. reconozca tal carácter, en atención a los siguientes criterios:

- 1.- Definición de grupos de edificios, que aconsejen un tratamiento basado en criterios homogéneos; en tal supuesto, ERETZA S.A. definirá las condiciones básicas de la rehabilitación.
- 2.- Impacto positivo en el espacio exterior urbano, como fachadas y cubiertas.
- 3.- Coincidencia de las obras con las de urbanización del entorno a realizar por el Ayuntamiento o la reciente ejecución de éstas últimas.

Una vez determinadas dichas *Áreas de Rehabilitación Aislada Preferente* a gestionar por la sociedad, se informará a las comunidades de propietarios afectadas sitas en el citado ámbito las ayudas vigentes así como los tramites necesarios para su solicitud y obtención.



## **Artículo 6.- Requisitos técnicos para la concesión de las Ayudas.**

1.- Todas las actuaciones y obras deberán garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación de los edificios y contribuir a la mejora efectiva de las condiciones de uso y habitabilidad del edificio.

A estos efectos, los edificios y viviendas deberán presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención o bien que, a través de las actuaciones previstas, el edificio adquiera estas características.

2.- Todas las actuaciones de rehabilitación reguladas en esta ordenanza deberán ir acompañadas de proyecto técnico redactado por facultativo competente, ajustado a la Normativa y Ordenanzas que resulten de aplicación. Los servicios técnicos de ERETZA S.A. analizarán el contenido de los proyectos y su informe negativo podrá justificar la denegación de la ayuda solicitada en el supuesto de que no se garantice el cumplimiento de los objetivos marcados en el apartado precedente.

3.- Las obras deberán ser ejecutadas por empresa que acredite encontrarse en posesión de medios materiales y personales suficientes para llevarla a buen término; las empresas adjudicatarias deberán firmar un modelo de contrato con los promotores redactado por ERETZA S.A.

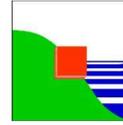
4.- La Ayudas que, en su caso, se otorguen, quedarán condicionadas a la obtención de la preceptiva licencia de obras.

## **Artículo 7 - Áreas de Rehabilitación Integrada.**

Sin perjuicio de lo dispuesto, con carácter general, en el artículo 5 de esta Ordenanza, las actuaciones protegibles que se realicen en dichas áreas, se regularán por su normativa específica. En consecuencia, para la concesión de las ayudas por parte de ERETZA S.A. será de preferente aplicación lo dispuesto en los Planes Especiales de cada Área y, en su caso, en los Convenios de Colaboración que el Ayuntamiento pueda suscribir con las autoridades autonómicas competentes.

## **Artículo 8.- Obligaciones de los beneficiarios.**

Los beneficiarios de las Ayudas económicas a la rehabilitación de edificios están obligados, con carácter general y con independencia de tipo de ayudas que reciban, al cumplimiento de las siguientes condiciones:



- 1.- Destinar el importe de las Ayudas a la finalidad a que van dirigidas.
- 2.- Ejecutar las obras de rehabilitación en virtud de las cuales se le han concedido las ayudas conforme a los presupuestos, calidades y documentación gráfica que aporten.
- 3.- Cumplir los plazos de ejecución de las obras que se hayan establecido.
- 4.- Aportar, en su caso, la documentación que pueda serles requerida, atenerse a las observaciones y requerimientos que, de forma razonada, se les efectúe por parte de Eretza, S.A y facilitar la inspección de las obras.
- 5.- Colocar en obra los carteles anunciadores que ERETZA, S.A. les proporcione, en zona visible desde la vía pública, conforme a las instrucciones que se determinen.
- 6.- Permitir en todo momento la visita de los servicios técnicos de ERETZA S.A. a las obras, así como aportar los documentos relacionados con las mismas que por estos sean solicitados.
- 7.- El beneficiario de las ayudas concedidas por ERETZA queda sometido al conjunto de obligaciones de ocupación y tenencia de la vivienda establecidos en el Decreto 317/2.002 y la Orden que lo desarrolla.

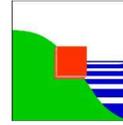
#### **Artículo 9.- Garantías.**

ERETZA S.A., establecerá, según el tipo de ayudas económicas de que se trate, las garantías de cumplimiento de las obligaciones de los beneficiarios que se estimen más adecuadas para la correcta aplicación de las ayudas.

El consejo de administración de ERETZA S.A. mediante resolución motivada, podrá en el ejercicio de sus competencias revocar las ayudas reconocidas u otorgadas a los beneficiarios que incumplan las obligaciones contenidas en esta norma.

La revocación de las ayudas obligará al reintegro de todas las cantidades percibidas y debidamente actualizadas con los intereses legales desde la fecha de su percepción, igual sanción será aplicable a los supuestos:

9. a.- Falseamiento de datos o documentos exigidos para la concesión de las ayudas.
9. b.- Oposición a la labor de control y comprobación establecida en esta norma.



9. c.- Oposición a la labor de inspección.

#### **Artículo 10. Reintegro de cantidades percibidas.**

ERETZA S.A. podrá ejercitar cuantas acciones considere oportunas a los efectos de conseguir el reintegro de las ayudas que reconocidas o concedidas sean objeto de revocación.

#### **Artículo 11. Exceso del coste de las obras.**

El exceso del coste de las obras que se ejecuten dará lugar a modificación de la ayuda reconocida tal y como se recoge en la normativa autonómica vigente.

#### **Artículo 12. Tramitación de las ayudas.**

Los interesados en la obtención de ayudas para la rehabilitación de edificios o viviendas deberán presentar ante ERETZA S.A. la correspondiente solicitud de ayuda.

En dicha solicitud facilitada por ERETZA S.A., se deberá aportar toda la documentación necesaria para la correcta resolución del expediente de acuerdo a los modelos que se establezcan por los Servicios técnicos de la Sociedad Municipal y en todo caso, con carácter de mínimos, la siguiente:

1.- Proyecto redactado por técnico competente, en función del tipo de obra que se pretenda realizar, y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

2.- Contrato de adjudicación de las obras en que se acredite el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas en el modelo de contrato de adjudicación de obra redactado por Eretza SA y que se facilitara en todos los expedientes.

3.- Acuerdos de Comunidad pertinentes en obras comunes.

4.- Datos personales y económicos de todas las personas y/o grupos familiares solicitantes de ayudas.



### **Artículo 13. Instrucción.**

Los servicios técnicos de ERETZA S.A. examinarán la documentación presentada y en el supuesto de encontrar deficiencias en dicha documentación, requerirán al peticionario para que las subsane en el plazo de quince días. En caso de desatención al requerimiento, se declarará la caducidad de la solicitud.

Una vez obtenido el informe favorable de los servicios técnicos de Eretza, S.A., el expediente será remitido al órgano competente para su resolución en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

### **Artículo 14. Resolución.**

14. 1.- La resolución negativa de la petición por parte del órgano competente de la Comunidad Autónoma, comportará la denegación de las ayudas de ERETZA S.A.. La resolución será adoptada por el Consejo de Administración de ERETZA S.A.

14. 2.- En el supuesto de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma concediera la ayuda solicitada, el Consejo de Administración de ERETZA S.A., a propuesta de sus servicios técnicos, podrá no obstante adoptar acuerdo denegatorio a la petición de las ayudas, y de aplicación exclusiva a sus propias ayudas.

14.3.- Se exceptúan de estas ayudas con carácter absoluto, los edificios calificados fuera de ordenación en el Plan General de Ordenación Urbana de Barakaldo.

14. 4.- Las resoluciones del Consejo de Administración de ERETZA, S.A. deberán dictarse en el plazo máximo de 3 meses desde la notificación de la resolución del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

14. 5.- Las resoluciones del Consejo de Administración de ERETZA S.A. podrán ser objeto de reclamación, ante el Consejo de Administración de ERETZA, S.A. en plazo de 15 días contados a partir de la fecha de su comunicación a los interesados. La nueva resolución ante la reclamación será definitiva.

### **Artículo 15. Abono de las ayudas.**

15. 1.- Si el expediente es resuelto favorablemente, las ayudas serán abonadas en dos plazos: el primero con la presentación de una certificación parcial de obras por la propiedad (firmada por su técnico y por el representante de la propiedad y empresa constructora), y el segundo a la presentación de la certificación final de las obras, (con igual documentación y



BARAKALDOKO HIRIGINTZ ELKARTEA  
**ERETZA S.A.**  
SOCIEDAD ANÓNIMA DEL AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO



firmas a la anterior), cada una de ellas admitida favorablemente por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

15. 2.- El Consejo de Administración de ERETZA S.A. podrá establecer, en el acuerdo de concesión de cada ayuda, la distribución de los pagos en varias fases coincidentes con la efectiva ejecución de obra debidamente certificada.

### **Artículo 16. Interpretación.**

El Consejo de Administración de ERETZA S.A. gozará dentro del respeto a los principios legales y de equidad, de plena competencia en cuanto a la interpretación y aplicación de la presente norma.



## **CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE AYUDAS ECONÓMICAS PARA INSTALACIÓN DE ASCENSORES.**

### **Artículo 17. Condiciones previas de los edificios**

1. Con carácter general, los edificios residenciales susceptibles de obtener ayudas económicas para la instalación de ascensores deben cumplir los siguientes requisitos:

1.a. Que el uso principal del inmueble sea residencial.

1.b. En el caso de existir en el inmueble usos no residenciales, el porcentaje de los mismos no podrá ser superior al 50 % de la superficie total construida del edificio, excluidas las plantas bajas y los sótanos en su caso.

1.c. Tener una antigüedad igual o superior a diez años, y no estar en vigor garantías legales sobre el inmueble o las partes del mismo objeto de petición de ayudas.

1.d. La altura total del edificio será de al menos 4 alturas incluida la planta baja.

### **Artículo 18. Personas con movilidad reducida.**

Aquellos inmuebles residenciales en los que habiten personas de movilidad reducida, con disminución permanente para andar, subir escaleras, o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis, silla de ruedas, etc, y a quienes les haya sobrevenido esa situación con posterioridad a la ocupación de la vivienda, acreditado mediante Certificado oficial de minusvalía emitido por el Organismo competente, o simplemente, personas mayores de 70 años. Tendrán derecho a la percepción de las ayudas reguladas en la presente Norma siempre que cumplan los requisitos establecidos en el artículo anterior.

### **Artículo 19. Beneficiarios.**

Los beneficiarios de las ayudas serán las comunidades de propietarios de los edificios residenciales que opten por la instalación de ascensor en los que carezcan de él o en su caso los particulares afectados.

Los perceptores vendrán obligados a acreditar antes de su percepción que se encuentran al corriente de sus obligaciones fiscales con el Ayuntamiento de Barakaldo.

Se exceptúan de estas ayudas con carácter absoluto, los edificios calificados fuera de ordenación en el Plan General de Ordenación Urbana de Barakaldo.



## **Artículo 20. Recursos financieros.**

1. Los recursos previstos para la aplicación de esta regla serán los que figuren en los presupuestos anuales de Eretza s.a.
2. Una vez agotada dicha partida, se suspenderán las ayudas hasta nueva consignación.

## **Artículo 21. Ayudas económicas.**

1. La ayuda económica consistirá en una subvención a fondo perdido de hasta el 20 % del costo total de las obras e instalaciones, incluida la asistencia técnica y excluido el I.V.A.
2. Las cuantía máxima de la ayuda no podrá ser superior a 10.000 € por comunidad. Este importe podrá ser modificado anualmente, mediante acuerdo del Consejo de Administración de Eretza s.a.
3. Para la determinación del presupuesto protegible, el técnico director de las obras extenderá certificado en el que haga constar que el presupuesto contiene únicamente la cuantificación de las obras estrictamente necesarias para la instalación de ascensor.

## **Artículo 22. Tramitación de las ayudas.**

1. Para acogerse a las ayudas económicas recogidas en esta Norma, las personas interesadas deberán presentar en las oficinas de Eretza s.a. la correspondiente solicitud, según modelo previsto, con la documentación a que se hace referencia en el artículo 23.
2. La solicitud según modelo de Eretza s.a. se ha de realizar una vez concedida la Licencia Municipal de Obras y en un plazo no superior a tres meses desde la concesión de la misma.
3. Una vez examinada exhaustivamente toda la documentación y si se cumplen todos los requisitos recogidos en esta Norma se enviará al solicitante la correspondiente *Resolución* donde quedará fijado el importe de la *Subvención*.
4. Teniendo en cuenta la limitación de los recursos financieros destinados al presente plan el orden de prelación que se seguirá para dictar resolución de concesión de ayudas será el de presentación de la solicitud y de los documentos pertinentes reseñados en el artículo 23.
5. Las comunidades en las que habiten personas de movilidad reducida, sobrevenida con posterioridad a la ocupación de la vivienda o personas mayores de 70 años tendrán prioridad absoluta sobre las presentadas en el mismo mes natural.



### **Artículo 23. Documentación**

1. Las comunidades de propietarios que deseen optar a las ayudas deberán aportar la correspondiente solicitud, acompañada de los siguientes documentos:

- 1.a. Solicitud de licencia de obras
- 1.b. Proyecto redactado por técnico competente y presupuesto desglosado por partidas.
- 1.c. Presupuesto económico de las obras a ejecutar por la empresa o empresas adjudicatarias de las obras desglosado y valorado económicamente por partidas.
- 1.d. Acta de la junta de la comunidad de propietarios acordando las obras e instalaciones y facultando a un representante para realizar el cobro de las ayudas.
- 1.e. Certificado de minusvalía justificante, o documento acreditativo de la edad, según los casos, y acompañando certificado de empadronamiento en Barakaldo.

2. Cuando la subvención corresponda solamente a un particular directamente afectado, no será necesario el acta de la junta de la comunidad que recoja el nombramiento de un representante para el cobro de la ayudas.

### **Artículo 24. Concesión.**

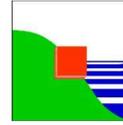
La procedencia de la concesión de la ayuda se decidirá por el Consejo de Administración de Eretza s.a. a la vista de la solicitud y previos informes técnico y jurídico.

### **Artículo 25. Abono.**

La ayuda se hará efectiva una vez se haya resuelto su concesión por el consejo de administración de Eretza s.a. en la forma siguiente:

1. El cobro de la *Subvención* se realizará en un pago único con la obra ya concluida, una vez girada visita de inspección y con informe técnico favorable por parte de eretza s.a. y del Área Municipal correspondiente. Debiendo aportar las comunidades o grupo de particulares los siguientes documentos para la efectiva percepción de la *Subvención*:

- 1.a. Justificante de pago de honorarios técnicos por proyecto y dirección de obra.
- 1.b. Certificado y liquidación final de obra del técnico autor del proyecto visado por su colegio profesional.
- 1.c. Certificación final de obra o facturas finales de la totalidad de la obra ejecutada.
- 1.d. Justificante de haber presentado en el registro general del Ayuntamiento la comunicación de la conclusión de la obra.
- 1.e. Toda aquella documentación que sea requerida por eretza s.a. para la



resolución favorable del expediente correspondiente.

2. El plazo para la solicitud del cobro efectivo de la Subvención será de tres meses posteriores a la fecha del certificado final de obra visado por el colegio profesional correspondiente.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Para aquellas solicitudes en tramite que aún no hayan presentado en las oficinas de eretza s.a. la comunicación final de obra junto con la justificación económica de la misma, aún teniendo resolución inicial favorable, se les aplicará la presente modificación de normativa.

#### DISPOSICIONES FINALES COMUNES

##### Primera.

En todo lo no previsto expresamente en esta norma, será de aplicación directa la normativa vigente en materia de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado de la Comunidad Autónoma del País Vasco constituida a la redacción de esta Norma por el Decreto 317/2002 del 30 de diciembre y orden que lo desarrolla.

##### Segunda.

La presente modificación fue aprobada por acuerdo del Consejo de Administración de Eretza s.a. de fecha 26.05.2006 y entrará en vigor al día siguiente de su aplicación para todas las nuevas solicitudes de ayudas económicas para la instalación de ascensores.