

Programa de rehabilitación de edificios o viviendas para personas mayores

I. Características

El programa de rehabilitación para personas mayores surge de la necesidad de dotar de unas ayudas a la rehabilitación a un colectivo con pocos recursos económicos, que habita en viviendas antiguas y que necesitan adaptarla a sus necesidades físicas derivadas de su condición de mayor.

El programa comprende dos modalidades de actuación protegida:

- a) La actuación protegida general, que lo componen todo el tipo de mejoras en viviendas o edificios que están comprendidas en la legislación autonómica para este tipo de actuación y que a continuación se relacionan.
- b) La actuación protegida de accesibilidad, que será de aplicación en aquellos casos en que el presupuesto protegido parcial de las obras de accesibilidad o adaptación, excedan del 50% del importe protegido total.

Son actuaciones protegidas tanto la rehabilitación de edificios como la rehabilitación de viviendas e incluso la participación en actuaciones de Renovación Urbana. Cuando se trate de rehabilitación de edificio o de renovación urbana las obras tendrán por objeto lo siguiente:

1. Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
2. Estanqueidad frente a la lluvia, evacuación del agua de lluvia y supresión de humedades.
3. Condiciones de salubridad.
4. Adecuación de las redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento.
5. Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.
6. Instalación, renovación y mejora de ascensores y sus condiciones de seguridad.

Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de vivienda aquellas que tengan por objeto:

- a) Dotación de servicios higiénicos por carecer del mismo.
- b) Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.

Las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación se caracterizan porque se parte de un presupuesto protegido y existe una serie de limitaciones que afectan a este, así como al porcentaje y al importe de las ayudas.

Presupuesto protegido

El presupuesto protegido abarca el coste real de la actuación: precio total del contrato de ejecución de obra, honorarios facultativos y de gestión y tributos satisfechos por razón de las actuaciones y, en el caso, de actuaciones protegidas de rehabilitación de vivienda y de edificio de una sola vivienda, incluirá el IVA correspondiente.

No obstante lo anterior, el cálculo del presupuesto protegido debe realizarse respetando las limitaciones existentes en la normativa estatal y autonómica.

En el caso de acogerse a la modalidad accesibilidad, tendrá que constar el presupuesto parcial de esas mejoras de accesibilidad y/o de adaptabilidad, para poder aplicarles las ayudas específicas para este caso.

Límite autonómico del presupuesto protegido

Las ayudas autonómicas se hallan partiendo del presupuesto protegido, que tendrá como límite máximo el resultado de multiplicar los siguientes conceptos:

- a) El 70% del Precio Básico Nacional, por metro cuadrado de superficie útil, al tiempo de la solicitud.
- b) La superficie máxima que, con carácter general, podrá computarse a efectos de cálculo del presupuesto protegido en materia de rehabilitación, conforme a la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulta aplicable será de 120 metros cuadrados útiles por vivienda y que podrá extenderse a una plaza de garaje y a un trastero cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, computándose como superficies máximas 25 y 8 metros cuadrados respectivamente.

En todas las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, si el presupuesto protegido excediera de este límite, se tendrá en cuenta, a efectos del cálculo de las ayudas autonómicas, este presupuesto máximo protegido.

Límite estatal del presupuesto protegido

Las ayudas estatales se hallan partiendo del presupuesto protegido, que tendrá como límite máximo el resultado de multiplicar la superficie computable, según la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, por el 70% del Precio Básico a nivel nacional.

II. Requisitos generales de acceso a las ayudas autonómicas.

1. Podrán acogerse a este Programa las familias o personas físicas que, individualmente o agrupadas en comunidad de propietarios, promuevan actuaciones en materia de rehabilitación de edificios o viviendas, o de renovación urbana, siempre que reunan los siguientes requisitos:
 - a) Que el solicitante/s tenga una edad igual o superior a 65 años y sus ingresos familiares ponderados, no escedan de 2 veces el IPREM, en la actuación protegida general, y de un límite de 1,2 veces el IPREM en la actuación protegida de accesibilidad para mayores.

- b) Que el promotor/s para uso propio no sea titular o cotitular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna otra vivienda, ni lo haya sido en los dos últimos años.
 - c) Que el solicitante o su conyuge, sea titular del pleno dominio de la vivienda y lo haya sido en los últimos cinco años a contar desde la solicitud, o bien sea titular de un dercho real de usufructo durante, al menos, diez años a contar desde la misma solicitud.
2. Que el solicitante se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y Autonómica y de sus obligaciones con la Seguridad Social.
 3. Que el beneficiario reúna los requisitos para obtener la condición de tal, según el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, con las excepciones señaladas en el Plan.

III. Ayudas

1. La ayuda a la **actuación protegida general** del Programa se acomodará a las siguientes normas:
 - a) En el caso de rehabilitación de vivienda y edificio de una sola vivienda, la ayuda consistirá en una subvención autonómica del 75% del presupuesto protegido. Dicha subvención autonómica será incompatible con el resto de ayudas autonómicas en materia de rehabilitación, así como con la financiación pública estatal en dicha materia.
 - b) Cuando se trate de rehabilitación de edificio y de renovación urbana, la ayuda consistira en adicionar a las ayudas estatales y autonómicas que en cada caso le correspondan, una subvención autonómica cuyo importe escenderá a la cuantía necesaria para alcanzar la financiación pública del 75%; subvención que será incompatible con las ayudas en materia de adquisición de vivienda o edficio de una sola vivienda, con objeto de su inmediata rehabilitación. Cuando se trate de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, la ayuda se aplicará sobre la parte de prepresupuesto protegido que corresponda al beneficiario.
2. La ayuda a la **actuación protegida de accesibilidad** del Programa consistirá en el incremento del límite cuantitativo máximo de la subvención prevista para la actuación protegida general, hasta los que figurán en la tabla adjunta.
3. Las dos modalidades previstas en el apartado I (Características) comprenderán una ayuda económica directa por un importe de hasta novecientos euros (900 €), destinada a financiar los gastos acreditados que se hubieran derivados de los honorarios profesionales devengados por la redacción del proyecto o memoria habilitante.

1. Ayudas autonómicas y límites máximos

Programa para mayores	Subvención	
	%	Límite máximo cuantitativo
Programa General	Hasta 75%	9.000€ x vda.
Programa de Accesibilidad		12.000€ x vda.
Otras ayudas		Importe
Gastos de honorarios profesionales	hasta	900 €

2. Ayudas estatales

La ayuda a la actuación protegida del Programa General para rehabilitación de edificio y de renovación urbana, es compatible con las ayudas que eventualmente se reconozcan al solicitante de acuerdo con la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda.