



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### MUNICIPAL

#### A CORUÑA

##### Rehabilitación e Vivenda

*Aprobación definitiva de la modificación de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Concesión de Ayudas para la Conservación y Rehabilitación de Edificios de Viviendas (castellano)*

El Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento da Coruña, en sesión celebrada el 8 de septiembre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

**PRIMEIRO.-** Estimar la alegación presentada por Pablo Rey Aldana, en representación de la Administración de Fincas Lago & Rey, al contenido del artículo 8.4 del Texto Refundido aprobado inicialmente, y relativa a la existencia de un error en el importe establecido para la cuantía máxima da ayuda correspondiente al epígrafe 1b de las actuaciones de mejora de eficiencia energética que incluyan sistemas de monitorización de transmisión de información.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el Texto refundido del proyecto de modificación de la Ordenanza Reguladora de la Concesión de Ayudas para la Conservación y Rehabilitación de Edificios de Viviendas, que se acompaña a este acuerdo como Anexos en Gallego (CSV 4G61 6Z6L 5366 5J39 ONOG) y en Castellano (CSV 3J33 310Q 2Y3A 5O3S 06AO)

**TERCEIRO.-** Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el texto completo de la ordenanza según lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local, entrando en vigor al día siguiente de su publicación si para entonces se cumplió el plazo previsto en el art. 65.2º.

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica en el B.O.P el texto íntegro de la Ordenanza aprobada definitivamente que se relaciona a continuación, que entrará en vigor a los 15 días hábiles de esta publicación.

#### MODIFICACION DE ORDENANZA REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE AYUDAS PARA LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS

##### TEXTO REFUNDIDO

Documento aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del 08.09.2022

##### INDICE

##### **CAPITULO 1. Disposiciones Generales**

Artículo 1. Fomento de la rehabilitación

Artículo 2. Definición de conceptos

Artículo 3. Características de los inmuebles

Artículo 4. Beneficiarios

Artículo 5. Limitaciones

Artículo 6. Compatibilidad de las ayudas

##### **CAPITULO 2. Actuaciones subvencionables e importes de las ayudas**

Artículo 7. Actuaciones subvencionables

Artículo 8. Importe de las ayudas

##### **CAPITULO 3. Procedimiento de concesión de ayudas**

Artículo 9. Integración con el procedimiento de autorización de las obras

Artículo 10. Concurrencia competitiva

Artículo 11. Documentación a presentar

Artículo 12. Inspección previa e inicio de las obras

Artículo 13. Criterios de valoración

Artículo 14. Publicaciones

Artículo 15. Resolución

Artículo 16. Plazo de ejecución y finalización de las obras

Artículo 17. Acreditación y pago de la subvención

Artículo 18. Anticipo de pago y pago a cuenta

Artículo 19. Plazo de presentación de la documentación justificativa

Artículo 20. Anulación y devolución de subvenciones

#### **CAPITULO 4. Procedimiento sancionador**

##### **Artículo 21. Procedimiento sancionador**

##### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

El Ayuntamiento de A Coruña cuenta desde el año 2006 con una ordenanza de Conservación y Rehabilitación de Inmuebles en la que regula sus ayudas a la rehabilitación de inmuebles tanto mediante convocatorias realizadas con cargo a recursos propios, como dentro de las actuaciones para la rehabilitación y renovación de áreas urbanas promovidas por los sucesivos Planes Estatales de Vivienda, con la finalidad de promover la conservación y rehabilitación de la ciudad.

Las sucesivas modificaciones realizadas en el documento desde entonces, en los años 2007, 2008, 2009, 2011, 2016 y 2018, han producido una cierta disfunción en su articulado, que conduce a la dificultad de su interpretación por los ciudadanos y de la tramitación de las solicitudes de ayuda por esta administración, fundamentalmente en lo referente al análisis y validación de la documentación que acompaña las solicitudes, el cumplimiento de las condiciones exigidas a los solicitantes y a los inmuebles, y la determinación de las cuantías de las ayudas.

De este modo, la dificultad en la tramitación de las últimas convocatorias realizadas en los años 2017 y 2018 están mostrando claramente las debilidades de la actual ordenanza para facilitar procedimientos ágiles para la concesión de las ayudas, y la comprobación de lo ejecutado y sus importes.

En estas circunstancias, la ordenación actual de las subvenciones a la conservación y rehabilitación de edificios de viviendas no alcanza la deseable eficacia para la implementación de los objetivos de desarrollo sostenibles adoptados por la ONU en el año 2015 en las políticas estratégicas de este ayuntamiento, y en particular el ODS 11, referido a la necesidad de alcanzar ciudades y comunidades sostenibles, y con el que se alinean tanto la Nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas (Quito, 2016) como la Agenda Urbana para la Unión Europea (Ámsterdam, 2016) que deben guiar las actuales políticas de intervención sobre la ciudad, con el fin de alcanzar ciudades más compactas e inclusivas, a través de la mejora de sus condiciones de eficiencia energética, movilidad, accesibilidad, integración de la diversidad y preservación de su patrimonio cultural.

Por lo tanto, se considera adecuado acometer una revisión profunda de la ordenanza que permita simplificar el procedimiento de la concesión de ayudas y el control económico de las obras objeto de ellas, y una determinación y cuantificación más detallada de sus objetivos.

Así, se estructuran claramente las actuaciones que podrán ser objeto de ayudas, y se definen para cada una de ellas los requisitos u objetivos mínimos que estas deberán alcanzar en los campos de la mejora de su eficiencia energética, de sus condiciones de accesibilidad, habitabilidad y sostenibilidad, la conservación de los inmuebles y, en especial, la de sus elementos objeto de protección, con el objetivo de facilitar una posterior cuantificación mediante indicadores, de los resultados obtenidos en cada uno de ellos tras la implementación de la nueva ordenanza.

La simplificación del procedimiento pasa tanto por una mejor ordenación de la documentación a presentar, tanto en el momento de la solicitud como en la posterior justificación del ejecutado, como por la integración con el procedimiento de obtención del título urbanístico habilitante para la ejecución de las obras (licencia o comunicación previa, según proceda), y la supresión de trámites intermedios que ahora no resultarán imprescindibles.

En esta voluntad de simplificación se encuentra también la reorganización de las cuantías de las ayudas, que se establecen en relación directa con cada uno de los tipos de actuación subvencionables (lo que no sucedía en la ordenanza anterior), y en la revisión de sus importes, que tienden a homogeneizarse según los tipos de obras y los niveles de protección de los inmuebles, independientemente de su emplazamiento.

Finalmente, la derogación de las normativas estatales y autonómica que justificaban las actuaciones mediante expropiación para el fomento de obras de accesibilidad y enterramiento de cableado reguladas en el Título VII del actual Texto Refundido de la Ordenanza, llevan a incluir en esta ordenanza una disposición derogatoria de este título, sin necesidad de establecer otro instrumento que lo sustituya.

## CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Fomento de la rehabilitación

1. Para el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de inmuebles, el Ayuntamiento de A Coruña colaborará con los interesados facilitando asesoramiento e información general y técnica sobre las obras de rehabilitación, y llevando a cabo la coordinación institucional precisa para que puedan tramitarse conjuntamente todas las licencias, autorizaciones y ayudas dirigidas a este fin.
2. Asimismo, se establecen en esta Ordenanza las ayudas económicas directas consistentes en subvenciones a fondo perdido para la realización de las obras de rehabilitación en las circunstancias y con los requisitos en ella contemplados. Estas ayudas podrán ser complementadas con ayudas indirectas mediante la firma de Convenios por parte del Ayuntamiento con instituciones públicas y privadas que mejoren la financiación de los particulares.
3. Las actuaciones que sean objeto de ayudas al amparo de los sucesivos Planes Estatales de Vivienda, se someterán a las condiciones establecidas en la normativa estatal y autonómica que los desarrollen.

### Artículo 2. Definición de conceptos

A los efectos del dispuesto en la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

1. Actuación subvencionable: Aquellas obras susceptibles de ser subvencionadas y que se definen en el artículo 7 y/o en la convocatoria correspondiente.
2. Coste subvencionable: Coste de las obras, que no podrá superar los costes medios de mercado que a tales obras correspondan y será acorde con los precios recogidos en la base de Datos de Construcción de Galicia o en su caso, bases de datos habituales en construcción, vigentes en el momento de la convocatoria.

Incluirá también los honorarios de los profesionales técnicos y administrativos que intervengan en la tramitación de la subvención, siempre que estén debidamente justificados, sean contratados directamente por los promotores de las actuaciones, y no superen los costes medios de mercado ni los precios de bases de datos habituales correspondientes.

En el caso particular de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética de los inmuebles en las que se incluya la implantación de sistemas de monitorización de consumos energéticos y condiciones ambientales del inmueble que permita evaluar la eficacia de la inversión, el coste de esta instalación y de los sistemas de transmisión de información a la plataforma municipal para su gestión, formará parte del coste subvencionable.

En el coste total de las obras no se incluirán los gastos derivados de impuestos, tasas y tributos.

3. Superficie: Se entiende siempre superficie útil. En caso de que no conste expresamente, se aplicará un índice corrector del 0,8 sobre la superficie construida.
4. Ingresos: Los que se computen con el objeto de determinar la base imponible general y del ahorro del impuesto sobre la renta de las personas físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante o por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia, debiéndose entender siempre referidas al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. En el supuesto de personas no obligadas a presentar esta declaración, se computará el total de rendimientos del trabajo, capital mobiliario, y/o pensiones o prestaciones periódicas recibidas igualmente en el último ejercicio vencido.
5. Unidad de convivencia de la persona beneficiaria: Conjunto de personas que habitan en una vivienda de forma habitual y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación que exista entre todas ellas. Una unidad de convivencia puede estar compuesta por varias unidades familiares. La composición de la unidad familiar será la establecida en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.
6. Persona con discapacidad: Se interpretará de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, o normativa que la sustituya.
7. Persona con movilidad reducida. Personas que tienen limitada la posibilidad de desplazarse o de interactuar con el entorno con seguridad y autonomía, a causa de una determinada discapacidad física, sensorial o intelectual.
8. Ajustes razonables: según lo establecido en el artículo 2.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por lo que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, se entenderán por ajustes razonables las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de manera eficaz, segura y práctica, y sin que constituyan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no desproporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción puedan representar, la estructura y

características de la persona o entidad que deba ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades comunes de gastos comunes.

9. Domicilio habitual: Lugar en el que reside una persona de forma habitual y con vocación de permanencia. Se acreditará mediante el certificado de empadronamiento o cualquier otro medio válido en derecho.

### Artículo 3. Condiciones previas de los inmuebles

Podrán solicitarse las ayudas reguladas en esta Ordenanza para la realización de obras en viviendas o edificios situados en el término municipal de A Coruña que cumplan las siguientes condiciones:

1. No estar incurso en ningún procedimiento de reposición de la legalidad o infracción urbanística incoado y notificado, y contar con el título habilitante urbanístico necesario según el tipo de obra a ejecutar (licencia o comunicación previa) o, en su caso, su solicitud.
2. Cuando las obras para las que se solicite la subvención afecten a inmuebles para los que se haya incoado y notificado un procedimiento de reparación de deficiencias relativas al deber urbanístico de conservación, podrá concederse la subvención solicitada, pero la resolución de abono quedará condicionada al informe técnico favorable en los procedimientos que, de ser el caso, se puedan tramitar para la enmienda de dichas deficiencias.
3. En la rehabilitación de edificios se debe destinar al uso de vivienda como mínimo el 60% de su superficie sobre rasante, y tendrá que ser utilizada como domicilio habitual por lo menos el 75% de las viviendas, excluyéndose de estos cálculos los bajos destinados a local comercial.

### Artículo 4. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de las ayudas a la rehabilitación contempladas en esta Ordenanza:

- a) En las obras sobre los elementos comunes del edificio, las Comunidades de Propietarios y cada uno de los propietarios, en proporción a su cuota de participación en el inmueble u otro reparto acordado por los propietarios del inmueble de acuerdo con la normativa de aplicación.
- b) En las obras en viviendas el propietario u ocupante con autorización de este.

Si la subvención se solicita por persona distinta del propietario, cuando exista entre ellos una relación hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, deberán presentarse los ingresos tanto del ocupante como del propietario.

Cuando se trate de obras en viviendas que incluyan remodelación de elementos comunes, deberán contar con la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios o, en caso de que esta no se encuentre constituida, de los propietarios cuyas cuotas de participación en el inmueble representen la mayoría conforme lo establecido en el Código Civil.

Solo podrán solicitarse ayudas para las obras realizadas en viviendas que constituyan o vayan a constituir domicilio habitual del solicitante o que se encuentren alquiladas u ocupadas por cualquier otro título legítimo en el momento de la solicitud, usándose también como domicilio habitual.

- c) En caso de que se lleve a cabo a rehabilitación integral de un edificio no ocupado, los promotores solo podrán acceder a todas las ayudas contempladas en la presente Ordenanza en los siguientes casos:
  - Cuando se trate de Entidades Benéficas o sin ánimo de lucro.
  - Cuando el destino de las viviendas una vez rehabilitadas sea el domicilio habitual de los propios promotores.
  - Cuando las viviendas sean objeto de calificación como vivienda protegida de régimen general, para ser destinadas a alquiler protegido durante un plazo no inferior a veinticinco años.

### Artículo 5. Limitaciones

1. Las viviendas que fueran subvencionadas conforme al dispuesto en la presente Ordenanza, no podrán ser objeto de transmisión intervivos, durante el plazo de diez años desde la fecha de la resolución definitiva de concesión de las ayudas, sin autorización del ayuntamiento.

Esta prohibición de disponer figurará en la resolución definitiva y se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y el ayuntamiento solo autorizará la venta de las dichas viviendas si previamente se devolvieron las ayudas recibidas incrementadas con los intereses legales.

Se exceptúan las cesiones consecuencia de sentencias de separación matrimonial o divorcio, cuando en el convenio regulador se pacte la adjudicación de la vivienda a uno solo de los cónyuges, y la extinción de condominio, en el caso de adquisiciones conjuntas, mediante la adjudicación de la totalidad del inmueble a uno de los adquirentes.

2. Excepcionalmente, y pasados 5 años desde la fecha de la resolución definitiva de concesión de las ayudas, el ayuntamiento podrá autorizar la transmisión intervivos de viviendas que habrían sido objeto de subvención para la ejecución de obras de habitabilidad, cuando las personas propietarias acrediten modificaciones sustanciales en su situación económica o social que supongan un empeoramiento de su calidad de vida.
3. Los contratos de arrendamiento de las viviendas que tras su rehabilitación sean destinadas al alquiler, con vigencia posterior a la resolución de concesión definitiva de las ayudas, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento durante un período de diez años, y solo se autorizarán aquellos en los que el precio de renta no supere el máximo permitido para las viviendas protegidas de régimen general en la misma zona. En cualquier otro caso, deberán devolverse las ayudas recibidas incrementadas con los intereses legales.
4. Las actuaciones objeto de la subvención no podrán reducir las condiciones generales de habitabilidad de las viviendas, excepto en caso de que las obras tengan por objeto mejorar las condiciones de accesibilidad del edificio y no sea posible su ejecución de otro modo.

#### **Artículo 6. Compatibilidad de las ayudas**

Las ayudas municipales a la rehabilitación son compatibles con otras subvenciones o ayudas de otras administraciones públicas para la misma finalidad, con la limitación de que la suma de todas las ayudas económicas directas obtenidas no podrá ser superior al coste total de las obras.

La concurrencia a una convocatoria de ayudas con financiación municipal supondrá la declaración del desistimiento automático de las solicitudes presentadas a convocatorias municipales anteriores para subvencionar la misma obra.

## **CAPITULO 2. ACTUACIONES SUBVENCIONABLES Y CUANTÍAS**

#### **Artículo 7. Actuaciones subvencionables**

Las actuaciones para las que se podrá solicitar la subvención son las siguientes:

1. Obras de mejora de eficiencia energética que permitan alcanzar una reducción de la demanda energética anual global del inmueble de por lo menos un 25% sobre la situación previa a la actuación. Sin carácter restrictivo, se enuncian las siguientes:
  - Reforma de fachada.
  - Reforma de cubierta.
  - Substitución de calderas.
  - Instalación o substitución de sistemas de reducción del consumo.
  - Instalación de energías renovables.
  - Cambio de ventanas.
2. Obras de accesibilidad en las siguientes circunstancias:
  - a) Las que afecten a los elementos comunes en edificios de vivienda colectiva con la finalidad de disponer un recorrido completamente accesible desde el acceso al edificio desde la vía pública hasta cada una de sus viviendas.  
En virtud de las características estructurales y constructivas del edificio, así como de su nivel de protección, también podrán ser objeto de ayuda aquellas que, sin alcanzar dicho grado de accesibilidad completa, sí permitan cuando menos alcanzar los ajustes razonables definidos en el artículo 2 de la presente ordenanza.
  - b) Las que afecten al interior de las viviendas en las que residan personas con movilidad reducida destinadas a dotarlas de un programa mínimo de una estancia, baño, cocina y el pasillo que las comunique con las condiciones de adaptadas establecidas en el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras de la CAG, o norma que lo sustituya, y en el documento de seguridad de utilización y accesibilidad ( DB- SUA).
  - c) Las que afecten al interior de las viviendas en las que residan personas de edad igual o superior a 70 años, destinadas a mejorar sus condiciones básicas de accesibilidad en baños, cocinas o elementos de comunicación.
  - d) Actuaciones que mejoren el cumplimiento de los parámetros del documento de seguridad de utilización y accesibilidad (DB- SUA).

3. Obras de adecuación de las condiciones de habitabilidad de viviendas construidas con licencia concedida con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, sobre supresión de la cédula de habitabilidad, a los parámetros establecidos en el Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, o norma que lo sustituya, y que no hayan sido objeto de reformas previas de su distribución.
4. Obras de mejora en la sostenibilidad de los inmuebles:
- a) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el documento básico del CTE, protección contra el ruido (DB-HR):
- Aislamiento acústico a ruido aéreo y a ruido de impactos.
  - Aislamiento acústico frente a las reverberaciones y absorción acústica.
  - Ruido y vibraciones en las instalaciones.
- Deberá justificarse mediante las opciones del DB- HR o con una medición de la situación posterior a la actuación elaborada por un laboratorio de calidad, de acuerdo con el artículo 10.3 del Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia, o norma que lo sustituya.
- b) Las actuaciones que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el documento básico del CTE, de salubridad (DB-HS):
- Protección frente a humedad de los muros, suelo, fachadas y cubiertas
  - Recogida y evacuación de residuos.
  - Calidad del aire interior.
  - Suministro de agua.
  - Evacuación de las aguas.
- Deberán justificarse mediante los procedimientos que se establezcan en el mismo documento básico.
- c) Las actuaciones que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva los niveles de gas radón en el interior de la edificación con los límites establecidos en la normativa de aplicación.
- Deberán justificarse en virtud de las mediciones de comprobación de los correspondientes niveles, de acuerdo con lo establecido en las guías de seguridad 11.01 y 11.04 del Consejo de Seguridad Nuclear.
5. Obras en los inmuebles incluidos en los catálogos del Plan General de Ordenación Municipal o el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería, cuando su objetivo sea la conservación y mantenimiento, reparación, restauración o rehabilitación de sus elementos o partes objeto de protección, y que permitan el mantenimiento o recuperación de sus características tipológicas o constructivas originales, según proceda en virtud de su nivel de protección y las determinaciones contenidas en su ficha de catalogación.
6. Obras de conservación de los edificios de uso residencial de vivienda colectiva con más de 50 años de antigüedad, en los términos establecidos en el artículo 135.1. c) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, o norma que la sustituya, cuya ejecución permita la posterior emisión de un informe favorable de evaluación del edificio en los términos establecidos en la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbana de Galicia, y normas que lo desarrollen.

#### Artículo 8. Subvenciones

1. El Ayuntamiento de A Coruña subvencionará las obras de rehabilitación de los edificios y viviendas descritas en el artículo anterior en las siguientes cuantías, que se aplicarán sobre el coste subvencionable:

1	MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA	%	máximo
1a	Envoltente térmica (fachadas y cubierta)	30%	6.000 €/vivienda
1b	Resto de actuaciones de mejora de la eficiencia energética	30%	3.000 €/vivienda

2	OBRAS DE ACCESIBILIDAD		%	máximo
2a	Instalación de ascensores e mejora de accesibilidad según DB SUA en elementos comunes		50%	6.000 €/vivienda
2b	Accesibilidad interior de viviendas de personas con discapacidad reconocida o reducción de movilidad acreditada (art. 2.7)	Renta de la unidad de convivencia < IPREM	60%	12.000 €/vivienda
2c	Accesibilidad interior de viviendas de personas de 70 años de edad o más	Renta de la unidad de convivencia < 2 IPREM	45%	9.000 €/vivienda
2d	Actuaciones que mejoren el cumplimiento del DB SUA en el interior de las viviendas	Renta de la unidad de convivencia < 3 IPREM	30%	6.000 €/vivienda
		Renta de la unidad de convivencia < 4 IPREM	20%	4.000 €/vivienda
		RESTO	10%	2.000 €/vivienda



3	MEJORA DE LA HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS	%	máximo
	Renta de la unidad de convivencia < IPREM	60%	12.000 €/vivienda
	Renta de la unidad de convivencia < 2 IPREM	45%	9.000 €/vivienda
	Renta de la unidad de convivencia < 3 IPREM	30%	6.000 €/vivienda
	Renta de la unidad de convivencia < 4 IPREM	20%	4.000 €/vivienda
	RESTO	10%	2.000 €/vivienda

4	MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD DE LOS INMUEBLES	%	máximo
4a	Protección contra el ruido	30%	3.000 €/vivienda
4b	Mejora de salubridad	30%	3.000 €/vivienda
4c	Cumplimiento de los niveles de radón señalados en la normativa	30%	3.000 €/vivienda

5	ACTUACIONES EN INMUEBLES CATALOGADOS	%	máximo
5a	Edificios con protección monumental o integral	60%	6.000 €/vivienda
5b	Edificios con protección estructural	45%	4.500 €/vivienda
5c	Edificios con protección ambiental	30%	3.000 €/vivienda

6	CONSERVACIÓN DE INMUEBLES	%	máximo
	Actuaciones sobre elementos comunes de los inmuebles	50%	3.000 €/vivienda

2. Las ayudas podrán acumularse cuando se soliciten para actuaciones sobre un mismo bien inmueble, diferenciándose a tal efecto las que afecten a viviendas de las que afecten a los elementos comunes de los inmuebles en los que estas puedan encontrarse, y manteniéndose los máximos correspondientes a cada uno de los tipos de intervención.

Para esto, las actuaciones deberán describirse en la documentación firmada por técnico competente, segundo el señalado en el artículo 9.1.c) de esta ordenanza.

3. Cuando las ayudas se soliciten para actuaciones sobre los elementos comunes de un edificio de viviendas correspondientes a los tipos 1, 2a, 4, 5, y 6, podrán incrementarse tanto en su porcentaje como en la cantidad máxima, en las siguientes proporciones:

- Para unidades de convivencia con ingresos inferiores al IPREM, un 60%.
- Para unidades de convivencia con ingresos inferiores a 2 veces el IPREM, un 45%
- Para unidades de convivencia con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM, un 30%
- Para unidades de convivencia con ingresos inferiores a 4 veces el IPREM, un 15%

4. Cuando las actuaciones de mejora de la eficiencia energética incluyan la implantación de un sistema de monitorización de consumos energéticos y condiciones ambientales del inmueble que permita evaluar la eficacia de la inversión, mediante la remisión de los datos obtenidos a una plataforma municipal para su gestión, la cuantía e importes máximos de las actuaciones recogidas en los epígrafes 1a y 1b se incrementarán en un 50%:

1M	MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA-MONITORIZADA	%	máximo
1a(m)	Envoltente térmica (fachadas y cubierta)	45%	9.000 €/vivienda
1b(m)	Resto de actuaciones de mejora de la eficiencia energética	45%	4.500 €/vivienda

Para esto, los sistemas deben implantarse en el inmueble y transmitir la información a la plataforma municipal durante un año antes de realizarse la actuación rehabilitadora, y permanecer activa hasta un año después de su finalización.

Sobre las cuantías e importes máximos establecidos en este epígrafe, se debe aplicar cuando proceda los incrementos establecidos en el epígrafe 3 de este mismo artículo.

### **CAPITULO 3.PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE AYUDAS**

#### **Artículo 9. Integración con el procedimiento de autorización de las obras**

La solicitud de subvención se coordinará administrativamente con la tramitación del título habilitante de naturaleza urbanística, en los siguientes términos:

1. La documentación técnica necesaria para definir las obras para las que se solicite subvención deberá aportarse en el expediente de tramitación urbanística, con las siguientes condiciones:
  - a) Cuando se correspondan con las señaladas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1995, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse proyecto completo firmado por técnico competente.
  - b) Cuando se trate de obras que por su naturaleza no requieran de proyecto, pero que su importe supere las cuantías a las que se refiere el artículo 31.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, deberá presentarse una memoria firmada por técnico competente en la que se describan y valoren las obras mediante presupuesto desglosado detalladamente en partidas y mediciones, con indicación de sus precios unitarios.
  - c) También deberá presentarse memoria técnica firmada por técnico competente cuando, no siendo necesaria según los apartados anteriores, la persona solicitante desee optar la ayuda para dos o más tipos de obras de las descritas en el Artículo 7, de manera que en su presupuesto desglosado se identifiquen, en capítulos diferenciados, las partidas y mediciones correspondientes a cada tipo de obra.

En cualquiera de estos casos, la documentación deberá incorporar una descripción detallada del estado previo del inmueble para el que se solicita la ayuda, un reportaje fotográfico de las partes del inmueble objeto de la intervención, y una justificación de la necesidad de ejecución de las obras.

2. Las obras podrán iniciarse y quedar finalizadas en los plazos que se establezcan en su correspondiente título habilitante urbanístico, cuando su necesidad se justifique en la documentación técnica entregada, o después de la visita de los técnicos municipales cuando dicha documentación no sea necesaria.

#### **Artículo 10. Concurrencia competitiva**

El procedimiento para la concesión de las subvenciones se iniciará de oficio, mediante convocatoria aprobada por acuerdo de la junta de Gobierno local u órgano en quien delegue. La convocatoria determinará el plazo de presentación de solicitudes, que no será inferior a 15 días ni superior a dos meses, y los demás requisitos establecidos en la legislación general. El extracto de la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### **Artículo 11. Documentación a presentar**

Las solicitudes de los interesados acompañarán los documentos e informaciones que se determinen en las correspondientes convocatorias, excepto que ya estuviesen en poder de este Ayuntamiento de A Coruña, conteniendo como mínimo la siguiente documentación:

1. Documentación General de la solicitud:
  - a) Solicitud de subvención en impreso normalizado.
  - b) DNI/NIE o CIF de la persona solicitante. En caso de que se actúe a través de representante debe acompañar también su DNI/NIE.
  - c) Justificación de la titularidad del edificio/vivienda/local mediante la presentación de nota simple registral con los datos actualizados.
  - d) Presupuesto de las obras para las que se solicita la subvención, elaborado por empresa/s contratista/s, desagregado por partidas, mediciones y precios unitarios.

Cuando por el importe de las actuaciones para las que se solicite la ayuda sea preciso, en aplicación del artículo 31.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, deberán presentarse un mínimo de tres presupuestos.

Cuando las obras requieran de proyecto o memoria técnica según lo establecido en el artículo anterior, los presupuestos deberán referirse a la documentación técnica que las defina, coincidiendo con ella en la descripción de partidas y mediciones.

- e) Cuando no se acepte la propuesta más económica, deberá presentarse una memoria técnica en la que se justifique la elección conforme a criterios de eficiencia y economía.



- f) En su caso, certificado de discapacidad o informe médico oficial que acredite graves problemas de movilidad de las personas residentes habituales en el inmueble.
- g) En el caso de residir habitualmente personas de edad igual o superior a 70 años en el inmueble, se presentará una relación de ellas indicando la vivienda en la que residen.
- h) Certificado emitido por la entidad bancaria en el que conste el número de cuenta IBAN a nombre de la persona beneficiaria.
- i) Declaración responsable del inicio y finalización de las obras, cuando se hayan producido con anterioridad a la publicación de la convocatoria.
- j) Declaración responsable de no estar incurso en ninguno de los supuestos previstos de prohibición para ser beneficiario del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.
2. Documentación en las solicitudes referidas a actuaciones en elementos comunes:
- a) Certificación del acuerdo de la comunidad de propietarios emitida por la persona que ejerza las funciones de secretaría de la comunidad, con el siguiente contenido:
- Aprobación de la presentación de la solicitud de subvención.
  - Aprobación de la designación de la persona que represente a la comunidad en la tramitación del expediente de subvención.
  - Aprobación de la autorización das obras.
  - Aprobación de la elección del presupuesto.
- Este documento deberá reunir los requisitos del art. 19 de la Ley 49/1960, del 21 de julio, de propiedad horizontal, o norma que la sustituya.
- b) Certificado firmado por la secretaría de la comunidad, en el que conste el porcentaje de participación de cada vivienda en el coste total de la obra para la que se pide la subvención.
- c) Declaración responsable sobre el destino y ocupación del inmueble, según el impreso normalizado.
- d) Autorización de consulta de datos fiscales segundo el modelo facilitado en el impreso normalizado, cuando se solicite el incremento del importe de la ayuda según lo establecido en el artículo 8.3.
3. Documentación en las solicitudes referidas a actuaciones en elementos privativos:
- a) En caso de que la persona solicitante sea distinta de quien ostente la propiedad, deberá presentarse la autorización de la persona propietaria para la realización de las obras.
- b) Declaración responsable sobre el destino y ocupación del inmueble y consulta de datos fiscales, según el impreso normalizado.
- c) Declaración responsable de la composición de la unidad familiar según el impreso normalizado.
- d) Fotocopia de la declaración del IRPF de las personas que forman la unidad familiar correspondiente al ejercicio inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud, o en su defecto, certificado de imputación del IRPF emitido por la Agencia Tributaria.
4. Para la justificación de la ejecución de las obras y abono de la subvención:
- a) Cuando en virtud de lo señalado en el artículo 9.1 las obras precisasen de documentación técnica que las definen, certificado de fin de obra firmado por el responsable técnico de su ejecución.
- b) En el resto de las actuaciones, declaración responsable del solicitante de haberlas ejecutado en su totalidad, dentro del plazo concedido.
- c) Reportaje fotográfico en el que se recojan detalladamente la totalidad de las obras ejecutadas; en el caso de existir responsable técnico de su ejecución, deberá venir firmado por este.
- d) Cuando exista dirección técnica de las obras se entregará certificación final de las obras ejecutadas, en la que se recojan detalladamente el grado de ejecución de cada una de las partidas definidas en la documentación técnica inicial, y aquellas otras que debieran incorporarse durante su ejecución por ser necesarias para la más correcta realización de las obras aprobadas.
- e) Memoria económica justificativa del coste de las actuaciones realizadas, conteniendo la relación clasificada de los gastos correspondientes a cada una de las actuaciones subvencionadas, con las correspondientes facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa, donde

consten la identificación de la persona acreedora, su importe y su fecha de emisión, así como la justificación de su pago, mediante extractos o certificaciones bancarias debidamente identificadas, sellados y firmados por la persona o entidad solicitante.

- f) La documentación técnica indicada en el artículo 7 con la que se justifique haber alcanzado los parámetros mínimos establecidos para la consideración de las actuaciones propuestas como subvencionables.

5. Los modelos normalizados se aprobarán para cada convocatoria anual o de manera específica por el Concejal delegado.

#### **Artículo 12. Inspección previa e inicio de las obras**

1. Cuando por su alcance o cuantía las obras para las que se solicite subvención no precisen de proyecto o memoria técnica, los interesados en el procedimiento podrán solicitar que la comprobación de su necesidad se realice por los servicios técnicos del Ayuntamiento, y no se podrán iniciar hasta que esta tenga lugar.

Alternativamente, podrán presentar junto con la solicitud de la subvención una declaración responsable de su necesidad y de la fecha del inicio de las obras, apoyada en documentación gráfica que la justifique.

2. En el resto de los supuestos, las obras podrán iniciarse una vez que se presente toda la documentación requerida en el procedimiento de subvención y conforme al plazo de inicio conferido en el título urbanístico que habilite su ejecución, sin perjuicio de las facultades de comprobación posterior del personal técnico del Ayuntamiento.
3. Con todo, cuando el título urbanístico habilitante permita el inicio de las obras en períodos en los que no exista abierto período de convocatoria de ayudas conforme a la presente ordenanza, estas podrán concurrir a la convocatoria inmediatamente posterior a su inicio cuando se justifique la fecha de inicio de las obras mediante certificación emitida por su dirección facultativa o, en ausencia de esta, mediante la declaración responsable del promotor a la que se refiere el apartado 1º de este artículo.

#### **Artículo 13. Criterios de clasificación**

1. Una vez comprobada la documentación entregada por los interesados, las solicitudes que cumplan los requisitos que se señalen en la correspondiente convocatoria se ordenarán atendiendo a los siguientes criterios:

- Obras de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de los inmuebles dando prioridad en primer lugar a las actuaciones que incluyan sistemas de monitorización de consumos energéticos y condiciones ambientales del inmueble que permita evaluar la eficacia de la inversión, mediante la remisión de los datos obtenidos a una plataforma municipal para su gestión, y a continuación a aquellos que contemplen una mayor reducción de emisión de CO<sub>2</sub> o aquellos que más reduzcan su consumo energético.
- Obras de mejora de accesibilidad de los inmuebles dándose prioridad a aquellos en los que resida alguna persona con discapacidad reconocida, reducción de movilidad acreditada, o de 70 años o más de edad.
- Obras de adecuación de la habitabilidad de las viviendas individuales dándose prioridad a las destinadas a la adaptación de viviendas en las que residan personas con problemas de movilidad y, en segundo término de menor renta.
- Obras de rehabilitación integral o parcial en edificios catalogados, priorizándose los expedientes en función de la catalogación del inmueble y, a continuación, de la antigüedad del inmueble, dándose prioridad al más antiguo.
- Obras de conservación en los elementos comunes de los edificios con una antigüedad superior a cincuenta años y que no fueran rehabilitados íntegramente en ese período, priorizándose los expedientes en función de la antigüedad del inmueble, dándose prioridad al más antiguo.

2. Las convocatorias podrán establecer detalladamente otros parámetros de clasificación respetando los contenidos en este artículo.

3. En caso de que se produjeran empates por concurrir las mismas circunstancias en distintas obras, los expedientes se ordenarán por su fecha y número de entrada en el Registro Municipal con la documentación completa.

#### **Artículo 14. Publicaciones**

1. Una vez ordenadas las solicitudes según los criterios señalados en el artículo anterior o en la convocatoria, según proceda, se elaborará una relación en virtud de la disponibilidad presupuestaria de la convocatoria a la que concurrán, en la que constarán los datos del solicitante y del beneficiario, así como los del inmueble objeto de rehabilitación, obras aprobadas, coste subvencionable y subvención concedida.

2. Se elaborará, asimismo, una relación de solicitantes excluidos en la que figurarán los datos del solicitante, del inmueble para el que se solicitó la subvención y motivos de la exclusión.

3. ambas relaciones se publicarán en el tablero de anuncios y página web del ayuntamiento, iniciándose el plazo para la tramitación de las resoluciones de concesión o de denegación, según proceda.

#### **Artículo 15. Resolución**

1. Una vez completado un expediente y en cuanto cuente con su preceptivo título habilitante de naturaleza urbanística, podrá procederse a la resolución de concesión de la ayuda.
2. En los expedientes acogidos a convenios de financiación por otras entidades o Administraciones, esta resolución significará exclusivamente la aprobación del Ayuntamiento, debiendo continuarse, si es el caso, la tramitación prevista en su normativa especial, sin que se generen derechos para los particulares en tanto no esté aprobada por los órganos que se determinen en los respectivos convenios o normativa por la que se rijan.
3. En esta resolución se indicarán el plazo para la ejecución de la obra y los documentos exigidos para el pago de la subvención reconocida, así como sus plazos de presentación.
4. En el supuesto de que el plazo de ejecución de la obra abarque dos ejercicios presupuestarios, se podrán autorizar y comprometer gastos plurianuales según la previsión de la ejecución de la obra, con la advertencia de que el pago y libramiento de la subvención en ejercicios presupuestarios posteriores al de su inicio quedará condicionado a la existencia de crédito idóneo y suficiente para la misma finalidad.

#### **Artículo 16. Plazo de ejecución y finalización de las obras**

1. El plazo para la ejecución de las obras no podrá ser superior a un año, pudiendo prorrogarse como máximo seis meses en caso de que la importancia de las obras o circunstancias sobrevenidas así lo justificasen.

Finalizadas las obras, el interesado comunicará dicha circunstancia acompañando la documentación señalada en el apartado 4 del artículo 11.

2. En caso de que las obras no finalizasen en el plazo establecido, se comprobará su grado de ejecución, y si este no supera el 50% de las obras aprobadas, se podrá dictar resolución de caducidad de la subvención concedida, después de audiencia de interesado.

Cuando sí supere dicho porcentaje, se podrá modificar el importe de la subvención concedida ajustándola a la obra realmente ejecutada, también previa audiencia del interesado.

3. El porcentaje de obra ejecutada se valorará por los servicios técnicos municipales, sin que se admitan valoraciones contradictorias.

#### **Artículo 17. Acreditación y pago de la subvención**

1. Acreditada la correcta ejecución de las obras, o determinado el porcentaje de su ejecución según lo señalado en el artículo anterior cuando no estuviesen finalizadas, se resolverá definitivamente el procedimiento disponiendo el pago sobre el importe de los gastos subvencionables debidamente acreditados.

2. Cuando en el transcurso de la obra surgiesen incidencias que aumentasen el presupuesto aprobado, podrá solicitarse ampliación de la subvención concedida en la resolución, entregando justificación motivada.

No se admitirán variaciones superiores al 10% del presupuesto aprobado ni la introducción de nuevas partidas que no sean necesarias para la más correcta realización de las obras aprobadas.

3. El pago de la subvención quedará condicionado a la adopción de las medidas de difusión para dar publicidad a la financiación pública de la actuación por parte del Ayuntamiento de A Coruña que cada convocatoria pueda establecer al amparo del artículo 18.4 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones, o norma que lo sustituya.

#### **Artículo 18. Anticipo de pago y pago a cuenta**

1. Los beneficiarios podrán solicitar anticipos por la totalidad o parte de la subvención concedida o abonos a cuenta, de acuerdo con los dos siguientes regímenes:

a) Anticipo de pago de la subvención, una vez iniciada la obra de rehabilitación. En este caso, el solicitante deberá prestar garantía por el importe del anticipo solicitado incrementado en un diez por ciento, de acuerdo con el establecido en los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

b) Pagos a cuenta, que consistirán en pagos parciales del importe de la subvención a medida que se vayan ejecutando las obras, por cuantía equivalente a la justificación presentada, a reserva del que resulte de la justificación y liquidación definitiva.

La justificación deberá realizarse mediante certificación firmada por la dirección técnica de las obras, y el representante de la empresa contratista.

- c) Abono del importe total de la subvención concedida, previa constitución de una garantía del 50% de dicho importe total, mediante retención del pago correspondiente por el Ayuntamiento de A Coruña. Una vez efectuada la debida justificación y no existiendo responsabilidad por parte de la entidad beneficiaria, se procederá a la devolución de la cantidad retenida en concepto de garantía.
2. Las solicitudes de anticipo de pago o pago a cuenta podrán tramitarse simultáneamente con la solicitud de la subvención, acreditando el cumplimiento de las condiciones exigidas en el párrafo anterior.
3. La concesión de anticipos o pagos a cuenta requerirá que por el beneficiario se acredite que se encuentra al corriente de sus deberes tributarios, frente a la Seguridad Social y frente al Ayuntamiento, en la forma prevista en los Artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de la ley general de subvenciones, bien mediante los propis certificados o mediante declaración responsable cuando el importe individual no supere los 3.000 €, conforme a los artículos anteriormente señalados.. También deberán presentar declaración responsable ante el órgano concedente de la subvención de no estar incurso en ninguna de las causas de prohibición previstas en el artículo 13 de la Ley General de Subvenciones.
4. El Ayuntamiento podrá exigir la devolución de la totalidad o parte de las cantidades anticipadas o la ejecución de las garantías prestadas, en los casos previstos en la legislación general de subvenciones y en particular:
  - a) Cuando, transcurrido el plazo otorgado para la realización de las obras, no se comunique por el beneficiario su finalización.
  - b) Cuando, comunicado el fin de obra o girada visita de inspección, se compruebe que las obras realizadas no se corresponden con las autorizadas en la resolución.
  - c) Cuando los gastos justificados sean inferiores al presupuesto protegido que sirvió de base para la concesión de la subvención.
  - d) Por el incumplimiento del deber de adoptar las medidas de difusión que pueda establecer cada convocatoria.

#### **Artículo 19. Plazo de presentación de la documentación justificativa.**

El plazo para la presentación de la documentación justificativa de la ejecución y abono de las obras recogida en el artículo 11.4 de esta ordenanza es de 15 días hábiles a contar desde la finalización de la obra objeto de subvención, fijada en la resolución de concesión de la subvención.

El derecho al pago de la subvención concedida prescribirá transcurrido el plazo de un mes desde la fecha de finalización del plazo para la ejecución de la obra que se establezca en la resolución de concesión sin que tenga presentada la documentación establecida en el Artículo 11.4, o desde la finalización del plazo del requerimiento de enmienda de la documentación que hubiese sido presentada.

#### **Artículo 20. Anulación y devolución de subvenciones**

Para la anulación y reintegro de las subvenciones concedidas se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 38/2003 de 17 de Noviembre, General de Subvenciones, o aquella que esté vigente en el momento del inicio del procedimiento.

### **CAPITULO 4. REGIMEN SANCIONADOR**

#### **Artículo 21. Procedimiento sancionador**

Es competente para la imposición de sanciones la Junta de Gobierno Local, u órgano en el que delegue, aplicándose lo establecido en el título IV de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

#### **DISPOSICION ADICIONAL**

La regulación dada en esta ordenanza deberá incorporarse al Plan Estratégico de Subvenciones municipal.

#### **DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA**

Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza continuarán tramitándose según lo establecido en sus correspondientes convocatorias, y complementariamente en el Texto Refundido de la Ordenanza de Conservación y Rehabilitación de Inmuebles del Ayuntamiento de A Coruña, aprobada definitivamente por el Pleno municipal en su sesión de 10 de noviembre de 2011, con sus modificaciones posteriores.

#### **DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA**

En las convocatorias para subvenciones destinadas a la mejora de la eficiencia energética en edificios de viviendas, en los supuestos establecidos en el epígrafe 1 del artículo 7 de esta ordenanza, que se publiquen durante el primer año

de vigencia de la ordenanza tras la aprobación de su Texto Refundido del año 2022 por el Pleno del Ayuntamiento, el plazo de monitorización previa requerido para optar a las cuantías establecidas en el artículo 8.4 podrá ser inferior al del año señalado en ese mismo artículo.

Dicho plazo se establecerá en las correspondientes convocatorias según su fecha de publicación, con el fin de garantizar la utilidad de los datos obtenidos en la evaluación de la eficacia de la inversión realizada por los promotores de las actuaciones, y del gasto público de la subvención.

#### **DISPOSICION DEROGATORIA**

Se derogan los siguientes artículos del Texto Refundido de la Ordenanza de Conservación y Rehabilitación de Inmuebles del Ayuntamiento de A Coruña, aprobada definitivamente por el Pleno municipal en su sesión de 10 de noviembre de 2011, con sus modificaciones posteriores:

- Artículo 1, segundo párrafo.
- Artículo 9
- Artículo 10
- Artículos 84 a 110 (Título VI, Ayudas a la Rehabilitación)
- Artículos 111 a 119 (Título VII, Fomento de obras de accesibilidad e enterramiento de cableado)
- Disposiciones Adicionales primera, segunda, tercera y quinta.

A Coruña a 22 de septiembre de 2022

La directora del área de urbanismo

(Decreto de 26 de junio de 2019; BOP nº 124 de 03/07/2019).

María Hernández García

2022/6435