



Guía informativa de
ayudas para la
rehabilitación de una casa
de tipología tradicional

En Áreas de Rehabilitación



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE



Ayudas para la rehabilitación de una casa de tipología tradicional

Definiremos la tipología tradicional como aquella que corresponde al parque de viviendas en municipios de menor población, donde la tipología de la edificación se acoge principalmente a la de vivienda unifamiliar entre medianeras, cuya planta baja se destina a vivienda o almacén.

Las ayudas establecidas para viviendas de tradicional se extenderán a aquellos edificios de menos de cuatro viviendas, incluidos en municipios de ámbito rural de menos de 2.000 habitantes o con las mismas características incluidos en cascos históricos delimitados por el planeamiento, que podrán acogerse a esta línea de ayudas, sin necesidad de estar constituida la comunidad de propietarios a pesar de albergar más de una vivienda.

1 ¿QUÉ TIPO DE VIVIENDAS PUEDEN ACOGERSE A ESTA LÍNEA?

Aquellas viviendas que necesitan acometer obras en profundidad, afectando tanto a los elementos privativos de la vivienda, cocinas, baños, distribución..etc, como a la parte estructural y funcional del edificio, es decir aquello susceptible de constituir los “elementos comunes” del edificio, si se tratara de un bloque de viviendas: cubiertas, acometidas de instalaciones, cimentaciones, etc.

Cuando se actúa tanto en la parte privativa de la vivienda como en la parte que afecta al edificio, la actuación de rehabilitación se denomina Rehabilitación Integral, y para estas actuaciones se suman las ayudas correspondientes a vivienda, así como las que corresponden a edificio.

2 ¿QUÉ TIPO DE OBRAS SE PUEDEN LLEVAR A CABO?

Por una parte las que se consideran obras del EDIFICIO, y por otra las que se consideran obras de la VIVIENDA, que describiremos a continuación.

Son obras correspondientes al **EDIFICIO** las que se relacionan: Existen cuatro grandes grupos:

■ Rehabilitación de patologías de diversa intensidad:

- En elementos estructurales (cimentación, pilares, forjados, estructura de cubierta, vigas, voladizos,..) que afectan a la estabilidad, solidez y seguridad del edificio.
- Derivadas del uso del cemento aluminoso, y cuando se haya acreditado la existencia de la patología mediante el informe de inspección de la estructura del edificio, elaborado por la Consellería.
- De carácter funcional, en elementos como fachadas, medianeras, u otros cerramientos que conformen la envolvente del edificio, que afecten a las condiciones de estanqueidad frente a la lluvia y humedad, servicios generales, seguridad frente a accidentes, reparación de dinteles, saneado de balcones, sustitución o reparación de carpintería y barandillas.
- Deficiencias en fachadas, debidas al deterioro de revestimientos, o mejora del ornato, cuando se actúe mediante un tratamiento superficial.
- Deficiencias en cubiertas debidas al deterioro de sus componentes, en dos supuestos: excluyendo la intervención en elementos estructurales, o con intervención en los mismos.



- **Adecuación de las instalaciones del edificio**, derivada del estado de deterioro de las mismas, de sus materiales obsoletos, y que ya no están adaptadas a las necesidades actuales, como puedan ser las instalaciones de:
 - Saneamiento y evacuación de aguas pluviales.
 - Abastecimiento de agua.
 - Suministro de electricidad y centralización de cuadros y contadores.
 - Suministro de gas canalizado.
 - Instalaciones de telecomunicaciones.

- **Mejora de la accesibilidad física y supresión de barreras arquitectónicas**, y para ello se tendrán en cuenta las siguientes actuaciones:
 - Mejora de la accesibilidad mediante la creación de un itinerario peatonal practicable que posibilite el acceso desde la calle a la vivienda a las personas con movilidad reducida, mediante colocación, en su caso, de medios mecánicos, para que sean utilizables por personas con discapacidad.

- **Mejora de la eficiencia energética** y la sostenibilidad en los edificios de viviendas, son aquellas obras que permiten:
 - Mejorar el ahorro de energía y aislamiento térmico, mediante obras de mejora del aislamiento térmico en fachadas, medianeras u otros cerramientos, que conformen la envolvente del edificio.
 - Obras que mejoren la protección medioambiental y el desarrollo sostenible, mediante la implantación de sistemas de energías alternativas para la obtención de agua caliente sanitaria y/o energía eléctrica, como placas de energía solar, u otros sistemas energéticos emergentes que fomenten el ahorro energético y reduzcan la emisión de CO₂ en los edificios.
 - Mejorar la protección contra el ruido, mediante obras de mejora del aislamiento acústico para posibilitar el desarrollo de las actividades satisfactoriamente.

Son obras correspondientes a la **VIVIENDA** las que se incluyen en uno de estos 5 grupos:

- **Las que tengan por objeto mejorar la habitabilidad de la vivienda:**

Son aquellas obras de distribución de espacios interiores, que proporcionan a la vivienda las condiciones necesarias de superficies y programa, especialmente en cuanto a servicios sanitarios y cocina, iluminación y ventilación.

- **Las que tengan por objeto mejorar las instalaciones de la vivienda.**

Son aquellas obras de renovación y adaptación a la normativa de las instalaciones de electricidad, saneamiento y fontanería, extracción de humos y ventilación, gas para cocina y agua caliente sanitaria, y sistemas de calefacción que atenderán a criterios de eficiencia energética, preferentemente.

- **Las que tengan por objeto mejorar la accesibilidad y movilidad en la vivienda.**

Son aquellas obras que tienen por objeto facilitar la adaptación de la vivienda a las necesidades específicas de la discapacidad o limitaciones de personas mayores de 65 años que la habiten, llevando a cabo actuaciones como la creación de un itinerario practicable, adaptación de



servicios sanitarios y cocina, o las que sean necesarias para la adaptación al tipo de discapacidad del usuario.

■ **Las que tengan por objeto el aislamiento térmico en la vivienda.**

Son aquellas obras que consisten en mejorar el aislamiento térmico, para adaptar la vivienda a las normativas vigentes.

■ **Las que tengan por objeto el ahorro de energía en la vivienda, y la atención a la protección medioambiental y desarrollo sostenible.**

Son aquellas obras que consisten en la instalación de sistemas de ahorro energético mediante energías renovables, como pueden ser placas solares, u otros sistemas energéticos emergentes – que fomenten el ahorro energético y reduzcan la emisión de CO₂ en los edificios

■ **Las que tengan por objeto el aislamiento acústico en la vivienda.**

Son aquellas obras que consisten en mejorar el aislamiento acústico, para adaptar la vivienda a las normativas vigentes.

3 CONDICIONES GENERALES

Las ayudas para estos casos se establecen como combinación de las ayudas al edificio y a la vivienda.

Las ayudas de la Generalitat se conformarán como la suma de la ayuda objetiva y la ayuda personal, y se verán incrementadas por estar el edificio situado en un área de rehabilitación

Las ayudas del Ministerio serán las que correspondan a la actuación predominante vivienda o edificio, es decir se calculará como ayuda a la rehabilitación de vivienda o ayuda a la rehabilitación de edificio, pero para la totalidad del presupuesto.

Aquellos edificios de más de 25 años que quieran acceder a las ayudas de rehabilitación para elementos comunes deberán previamente haber solicitado y realizado el **Informe de Conservación de los Edificios**. Dicho informe podrá ser subvencionado en su totalidad con cargo a la Generalitat.

■ De la vivienda y de las obras

- El edificio tendrá una antigüedad mínima de 25 años para poder acometer las obras de rehabilitación integral, sin perjuicio de que aquellos edificios de más de 15 años y menos de 25, se acojan a las ayudas para el interior de la vivienda.
- El presupuesto protegido de la actuación, es superior a 1.500€. (Cuando haya más de una vivienda, 1.500€ por vivienda).
- Las obras no se podrán iniciar hasta la obtención de la calificación provisional.
- Se permiten ampliaciones de la superficie útil de la vivienda hasta 120 m² útiles, siempre que se ajusten a las ordenanzas municipales de carácter urbanístico, y la ampliación no supere el 50% de la superficie existente. Si la vivienda ya alcanza los 120 m² útiles, no se puede ampliar.



- No se elimina la fachada, ni se realiza el vaciado total del edificio, entendiéndose por tal el derribo de más del 50% de la superficie construida.
- Las obras podrán obtener la Licencia municipal de edificación.
- El máximo presupuesto que se puede proteger no supera el siguiente límite; superficie útil de la vivienda x 1,1 veces el Precio Básico Nacional vigente para cada año.
- Si la vivienda tuviera más de 120 m² útiles, solo se tendrán en cuenta 120, si fuera inferior, se calculará con la superficie real.

■ Los beneficiarios de las ayudas cumplirán los siguientes requisitos:

1. Destino: La vivienda se destinará a residencia habitual y permanente de sus usuarios durante al menos 5 años desde la finalización de las obras.

2. Ingresos: Las limitaciones de ingresos para obtener ayudas personales serán las siguientes:

- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, para poder acceder a las ayudas de la Generalitat.
- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el IPREM para ser beneficiarios de las ayudas del Ministerio.
- No hay limitación de ingresos aplicable para obtener ayudas cuando las obras tienen por objeto mejorar la accesibilidad de la vivienda, para uso de un minusválido o mayor de 65 años.
- El tramo denominado Escasos Recursos será de aplicación cuando concurren circunstancias especiales.

Podrá calcular su nivel de ingresos en el **SIMULADOR**

En cualquier caso, se podrán solicitar las **ayudas objetivas** existentes de elementos comunes.

3. Ayudas anteriores. Los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para la rehabilitación por el mismo concepto, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda.

4 AYUDAS

Las ayudas para la rehabilitación integral del edificio consisten en un préstamo y subvenciones a fondo perdido, que se calculan como un porcentaje del gasto real realizado, si bien existen unos límites aplicables.

- Ayuda de la Generalitat.
- Ayuda del Ministerio.
- Préstamo convenido.



La ayuda de la **GENERALITAT** consiste en una subvención a fondo perdido, sumándose los importes de la ayuda correspondiente a cada actuación, tanto en la parte de edificio como en la parte de vivienda. Estas ayudas se incrementan por estar el edificio situado en un área de rehabilitación declarada por la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos, y se ajustan a las condiciones personales del solicitante como son el nivel de ingresos, la edad del solicitante u otras circunstancias.

Las ayudas del **MINISTERIO** consisten en una subvención a fondo perdido calculada como un porcentaje del presupuesto, según la actuación predominante, hasta alcanzar los límites establecidos por vivienda. El límite aplicable varía en función de la edad del solicitante o de si el solicitante tiene alguna discapacidad.

También se puede acceder a un **PRÉSTAMO CONVENIDO** sin subsidiación, si la actuación que predomina es la de edificio, que permitirá hacer frente a los gastos de las obras, ahora bien como regla general, el importe del préstamo mas el importe de las subvenciones no excederá del presupuesto protegido de las obras, por lo que las diferentes cuantías se ajustarán a las necesidades del solicitante.

Características del Préstamo:

- El importe del préstamo convenido no superará el importe del presupuesto protegido.
- El plazo máximo de amortización será de 15 años.
- El tipo de interés vigente, que para el año 2007 es del 4,35 % anual
- Podrán obtener préstamo convenido para financiar la actuación de rehabilitación los titulares u ocupantes de las viviendas, al margen de sus ingresos familiares.

Podrá obtener información personalizada en el **SIMULADOR**



5 TABLA DE AYUDAS SEGÚN NIVEL DE INGRESOS, EN AREA DE REHABILITACION. OBRAS CORRESPONDIENTES A LA PARTE DE EDIFICIO. % / limite POR VIVIENDA

Ayudas de la Generalitat		Según ingresos y circunstancias PERSONALES				OBJETIVA	
corresponde a edificio	Tipo de obra	Escasos Recursos	IF < 2,5 IPREM	IF entre 2,5 y 4,5 IPREM	Jóvenes/ mayores/ edificio catalogado		
	PATOLOGIAS	Estructural	40 / 3.500	20 /2.000	10 / 1.000	5% / 100	40 / 3.500
		Aluminosis	40 / 3.500	20 /2.000	10 / 1.000	5% / 100	50 / 4.500
		Funcional	40 / 3500	20 /2.000	10 / 1.000	5% / 100	40 / 2.500
		1 Fachada superficial					75 / 2.500
		Mas de 1 Fachada					85 / 3.500
		Cubierta sin interv.estructural					60 / 1.500
		Cubierta con interv.estructural					75 / 2.500
		Instalaciones	40 /3.500	20 /2.000	10 / 1.000	5% / 100	40 / 2.500
		Aislamiento térmico	Las ayudas se concretarán mediante Orden.				
Energía alternativa							

OBRAS CORRESPONDIENTES A LA PARTE DE ACABADOS INTERIORES DE VIVIENDA

Ayudas de la Generalitat						
corresponde a vivienda		Escasos Recursos	IF < 2,5	IF < 4,5	Jóvenes/ Mayores	OBJETIVA
	Tipo de obra	% / limite	% / limite	% / limite	% / limite	% / limite
	Habitabilidad	55% / 7.000	35% /5.500	25% / 4.500	5% / 100	
	Instalaciones	55% / 4.000	35% / 2.500	25% / 1.500	5% / 100	
	Accesibilidad	75% / 5.000	55% / 3.500	45% / 2.500	5% / 100	35 / 2.000
	Aislamiento	Las ayudas se concretarán mediante Orden.				
Ahorro energético						

CALCULO DE LAS AYUDAS DEL MINISTERIO:

Para estos casos se determinará la parte de la actuación predominante según el presupuesto. Se concederán las ayudas correspondientes a la actuación que predomine: actuación en Vivienda: acabados interiores, o actuación en edificio, donde se sumarán la ayuda personal y la objetiva. Se calculan sobre presupuesto total.



edificio o vivienda	vivienda		Ayuda del Ministerio para la vivienda. Hasta 3,5 IPREM / Limite aplicable Genérico/ Mayores
		Habitabilidad, Instalaciones O Accesibilidad	25% del total presupuesto protegido / 2.280 / 3.100
		Aislamiento Ahorro energético	7% sobre el presupuesto correspondiente / 200
	Edificio % / limite por vivienda		Ayuda del Ministerio SUBJETIVA para edificio Hasta 3,5 IPREM / Limite aplicable Genérico/ Mayores.
		Obras adecuación	15% del total presupuesto protegido / 1.500 / 2.500 por viv
			Ayuda del Ministerio OBJETIVA para edificio.
		Obras adecuación	10 % del total presupuesto protegido / 1.040 por vivienda
		Eficiencia energética	7% sobre el presupuesto correspondiente / 200 por vivienda.

Ejemplo. Vivienda unifamiliar de una sola fachada, dentro de área, en pueblo del interior, de 120 m² de superficie útil, donde su propietario va a efectuar reparaciones por importe total de 47.800 €, consistentes en, saneamiento de cubierta sin intervención estructural (4.800€), adecuación de fachada eliminado revoco para dejar la piedra vista (18.000 €), y cambio de la acometida eléctrica del edificio (12.000 €), y renovación del cuarto de baño (13.000 €). El promotor es una persona mayor de 65 años, con ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM y la vivienda es su domicilio habitual y permanente.

Cálculo de ayudas de la Generalitat:

En cuanto a las obras relacionadas con la parte del **EDIFICIO**:

1. AYUDAS OBJETIVAS:

Por tratamiento superficial de cubierta 75% s/ 4.800 = 3.600 límite: 2.500 total: 2.500 €
 Por adecuación de fachada 75% s/ 18.000 = 13.500 límite: 2.500 total: 2.500 €
 Por instalación eléctrica 40% s/ 12.000 = 4.800 límite: 2.500 total: 2.500 €

2. AYUDAS PERSONALES:

Por instalación eléctrica 25% s/ 12.000 = 3.000 límite: 2.000 total: 2.000 €

En cuanto a las obras relativas a la parte **INTERIOR DE VIVIENDA**.

3. AYUDAS PERSONALES PARA VIVIENDA.

Por adecuación habitabilidad 35% s/ 13.000 = 4.550 límite: 5.500 total: 4.550 €

TOTAL AYUDAS DE LA GENERALITAT..... 14.550 €

Cálculo de Ayudas del Ministerio:

Determinaremos la parte predominante de la actuación, edificio o Vivienda.

En este caso, corresponden a adecuación de edificio:

La reparación de cubierta (4.800 €), el saneamiento de fachada (18.000) y el cambio de acometida del edificio (12.000), por lo que el importe de las obras de reparación de edificio ascienden a: 34.800 €

La parte correspondiente a vivienda, acabados interiores, es la renovación de cuarto de baño: 13.000 €.

Dado que en este caso predomina la actuación en **EDIFICIO**, las ayudas del Ministerio se calcularán como tal, pero para la totalidad del presupuesto: 47.800 €.

Ayuda personal por adecuación edificio: 15% s/ 47.800 = 7.170 límite: 2.500 total: 2.500 €

Ayuda objetiva por adecuación edificio: 10% s/ 47.800 = 4.780 límite: 1.040 total: 1.040 €

TOTAL AYUDAS MINISTERIO.....3.540 €

El total de ayudas a percibir como subvención asciende a 14.550 + 3.540 = 17.590 €,

lo que supone el **36,80 % del gasto efectuado.**

El préstamo convenido permitirá hacer frente a los gastos de las obras, si bien como regla general, el importe del préstamo más el importe de las subvenciones no excederá del presupuesto protegido de las obras, por lo que las diferentes cuantías se ajustarán a las necesidades del solicitante.



6 LIMITACIONES A LA TRANSMISION DE LAS VIVIENDAS

Cuando se hayan recibido ayudas personales para la rehabilitación de la vivienda, esta no podrá venderse ni ceder por ningún título, durante el plazo de 10 años desde la calificación definitiva, a no ser que se devuelvan la totalidad de las ayudas percibidas, incrementada en los intereses legales. No obstante existen supuestos específicos donde no será necesario devolver las ayudas, como puede ser el cambio de localidad de residencia u otros motivos justificados.

Cuando el importe de las ayudas PERSONALES recibidas supere los 12.000 €, para el cobro de las ayudas será exigible la inscripción, en el registro de la propiedad, de la limitación de disponer.