



ORDENANZA
DE
ACTUACIONES PROTEGIBLES
EN MATERIA DE VIVIENDA
2002

(INCLUYE MODIFICACIÓN 2004)



INDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

- ARTÍCULO 1.- OBJETO**
- ARTÍCULO 2.- ACTUACIONES PROTEGIDAS**
- ARTÍCULO 3.- FINANCIACIÓN CUALIFICADA**
- ARTÍCULO 4.- LIMITACIONES PRESUPUESTARIAS**
- ARTÍCULO 5.- INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**
- ARTÍCULO 6.- ACREDITACIÓN DE INGRESOS**
- ARTÍCULO 7.- LIMITACIONES AL USO Y CESIÓN**

CAPÍTULO II: ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

- ARTÍCULO 8.- OBJETO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS**
- ARTÍCULO 9.- CONDICIONES PARA LA CALIFICACIÓN DE ACTUACIÓN PROTEGIDA**
- ARTÍCULO 10.- MÓDULO DE REHABILITACIÓN**
- ARTÍCULO 11.- CRITERIOS DE COHERENCIA**
- ARTÍCULO 12.- LÍMITES AL PRESUPUESTO PROTEGIDO**
- ARTÍCULO 13.- LÍMITES AL PRESUPUESTO PROTEGIDO EN REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS**
- ARTÍCULO 14.- LÍMITES AL PRESUPUESTO PROTEGIDO EN REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS**
- ARTÍCULO 15.- PROMOTORES DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN**
- ARTÍCULO 16.- BENEFICIARIOS DE LAS AYUDAS**
- ARTÍCULO 17.- LIMITACIONES AL USO Y CESIÓN DE LAS VIVIENDAS REHABILITADAS**
- ARTÍCULO 18.- GARANTÍAS**
- ARTÍCULO 19.- PLAZOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE REHABILITACIÓN POR PARTE DE LOS INTERESADOS**
- ARTÍCULO 20.- PLAZOS PARA CONCEDER LA CALIFICACIÓN**

CAPÍTULO III: AYUDAS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA EN MATERIA DE



REHABILITACIÓN, COMPLEMENTARIAS DE LAS OTORGADAS POR EL MINISTERIO DE FOMENTO.-

ARTÍCULO 21.- AYUDAS DIRECTAS EN ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

ARTÍCULO 22.- REHABILITACIÓN SINGULAR DE EDIFICIOS DE INTERÉS CULTURAL, HISTÓRICO O ARTÍSTICO

ARTÍCULO 23.- AYUDAS DIRECTAS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA PARA REHABILITACIÓN SINGULAR DE EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

ARTÍCULO 23.BIS.- AYUDAS DIRECTAS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA A EDIFICIOS AFECTADOS POR RUINA ECONÓMICA

ARTÍCULO 24.- PAGO DE LAS SUBVENCIONES

ARTÍCULO 25.- AYUDAS DIRECTAS EN ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

ARTÍCULO 26.- REHABILITACIÓN ESPECIAL DE EDIFICIOS DE UNA SOLA VIVIENDA

ARTÍCULO 27.- ACTUACIONES EN AREAS DE REHABILITACIÓN

ARTÍCULO 28.- ACTUACIONES EN LA ZONA DECLARADA BIEN DE INTERÉS CULTURAL.-

DISPOSICIONES ADICIONALES.-

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-

DISPOSICIÓN FINAL.-



ORDENANZA SOBRE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Ya en 1978, la Constitución Española, en su preámbulo, establece la voluntad de la Nación Española de "promover el progreso de la cultura y de la economía para asegurar a todos una *digna calidad de vida*". A lo largo del articulado de la Constitución se va concretando en qué se manifestará esa "digna calidad de vida", siendo fundamental, a este respecto, el artículo 47, que establece el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, así como la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

La Administración General del Estado, al amparo de lo dispuesto en el art. 149.1.11º y 13º de la CE, ha ido estableciendo, desde el año 1989, diversos Planes de Vivienda, con carácter cuatrienal a partir de 1995.

Los sucesivos Planes Estatales de Vivienda han sido objeto de medidas complementarias adoptadas por las Comunidades Autónomas, y así se ha venido haciendo en Melilla a través de otros programas de ayuda a la rehabilitación.

La Constitución, en su artículo 148, asigna a las Comunidades autónomas las competencias exclusivas en materia de vivienda, y es por ello que la Ley Orgánica 2/1995, de 13 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Melilla, en su artículo 21.1.1ª concreta dicha atribución, incluyéndose las facultades de administración, inspección y sanción, y, en los términos que establezca la legislación general del Estado, el ejercicio de la potestad normativa reglamentaria, que es lo que se efectúa por medio de esta Ordenanza.

El actual Plan Estatal de Vivienda para el período 2002/2005, se ha aprobado mediante Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. Este Real Decreto plantea las siguientes finalidades básicas:

- a) Alcanzar efectos de carácter económico, especialmente el fomento del empleo, corrigiendo fallos de mercado, como lo es la escasez de viviendas ofrecidas en régimen de alquiler.
- b) Contribuir al logro de los objetivos de una serie de políticas estatales de carácter social: la política de cohesión social, facilitando el acceso a viviendas dignas, en alquiler o en propiedad, a los grupos de población con ingresos reducidos; políticas de protección a la familia, a la tercera edad y a los



minusválidos; política de fomento de la natalidad, en relación con la cual la vivienda accesible juega un papel instrumental importante, al menos como condición necesaria, aunque no suficiente.

Para la consecución de estas finalidades, el citado Real Decreto introduce diferentes mecanismos en aspectos relativos a la financiación cualificada estatal:

1.- Fijación de un precio básico de referencia a nivel nacional, permitiendo a las comunidades autónomas establecer en su ámbito territorial el precio máximo de las Viviendas Protegidas, dentro del límite fijado en el Real Decreto.

2.- La modificación del sistema de cómputo de ingresos familiares de los destinatarios de las ayudas, en función del número de miembros de la Unidad Familiar, permitiendo a las CCAA introducir otros coeficientes correctores.

3.- La mejora del sistema de financiación para el acceso a la vivienda, consistente en el subsidio de un porcentaje de la cuota del préstamo a pagar por los adquirentes y un refuerzo específico de dicha ayuda en el caso del primer acceso a la vivienda y situaciones concretas como jóvenes, minusválías o familias numerosas.

4.- Un marco más claro en cuanto a las ayudas a la rehabilitación, que posibilita la concesión de las ayudas en la rehabilitación de los edificios por las comunidades de propietarios y la promoción integral de la rehabilitación de edificios de viviendas para destinarlas a venta o arrendamiento.

Para mejorar la aplicación del Real Decreto 1/2002, en Melilla, con fecha 2 de Julio de 2002 se ha formalizado un convenio entre el Ministerio de Fomento y la Ciudad Autónoma de Melilla, en el que se aprobaron las actuaciones que, al amparo de las ayudas estatales, podían acometerse nuestra Ciudad.

Dentro del marco de dicho Convenio, la Ciudad Autónoma de Melilla quiere realizar un esfuerzo presupuestario para potenciar una de las figuras protegidas en el Plan Vivienda, como es la rehabilitación de viviendas y edificios.

Nace esta ordenanza, pues, con la intención de complementar y potenciar el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y a tal fin se configuran las siguientes líneas generales:

- Se incrementan las ayudas a la rehabilitación de viviendas, reforzando las que se conceden a las unidades familiares con ingresos por debajo de 2,5 veces el SMI, y más aún a las que están por debajo de 1,5 veces. Sumada a la ayuda estatal, la subvención puede alcanzar los cinco mil Euros por vivienda.

- Potenciar la rehabilitación de edificios de interés histórico artístico, con ayudas que pueden alcanzar los cinco mil quinientos diez Euros por vivienda.

Además, la Ordenanza, partiendo de la dolorosa realidad que presenta el centro



modernista de nuestra ciudad, con graves problemas de patología estructural, crea una línea nueva de ayudas, que puede alcanzar los 30.000 Euros por edificio, cuando éste pertenezca a una sola persona física, independientemente de los ingresos de ésta.

Asimismo, y con un cierto carácter experimental, se crea una nueva figura protegida: La Rehabilitación Especial de Edificios de una sola vivienda, que está pensada para unidades familiares con ingresos por debajo de 1,5 veces el SMI y que, por tanto, difícilmente pueden acceder a un préstamo hipotecario a través de las Entidades Bancarias. A Estas actuaciones se ayudará con una subvención de hasta 5.510 Euros y el resto del importe de la rehabilitación se otorga mediante un préstamo hipotecario directo de la Ciudad, a un tipo de interés del 4 por 100.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto.-

Se regulan y establecen en la presente Ordenanza los criterios, requisitos y la tramitación administrativa para el acceso a las ayudas públicas en las actuaciones protegidas en materia de vivienda, con cargo a los presupuestos de la Ciudad Autónoma de Melilla, así como el desarrollo, la gestión y reconocimiento de la financiación cualificada y de las subvenciones del Estado establecidas por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002/2005.

Artículo 2. Actuaciones protegidas.-

Se consideran actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, a efectos tanto de las ayudas previstas en esta Ordenanza como de las contempladas por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, aquellas que sean calificadas como tales por la Ciudad Autónoma de Melilla, y den lugar a la concesión de ayudas a sus promotores, adquirentes, adjudicatarios y arrendatarios por parte de la Administración Pública.

I.- Tendrán la consideración de actuaciones protegidas las reguladas en el artículo 1 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y las que, en materia de rehabilitación, se contemplan en el capítulo II de esta Ordenanza.

II.- Actuaciones no protegidas:

A).- No se considerará actuación protegida la promoción, aunque sea para uso propio, de viviendas unifamiliares aisladas.

B).- Tampoco se considerará actuación protegible la adquisición de otras viviendas



existentes de tipología unifamiliar aisladas, salvo que sean de promoción pública.

Artículo 3. Financiación cualificada.-

La financiación cualificada adoptará cualquiera de las modalidades reguladas en el artículo 2 del Real Decreto 1/2002, y además las siguientes:

1. Ayudas económicas directas con cargo a los presupuestos de la Ciudad Autónoma de Melilla.
2. Cualquier otra que se pueda establecer durante el periodo 2002/2005 en materia de vivienda y suelo.

Artículo 4. Limitaciones Presupuestarias.-

Las actuaciones protegibles que pueden ser objeto de calificación para su financiación cualificada a través del Ministerio de Fomento, quedarán limitadas anualmente en función de los objetivos que se reflejen en el Convenio Bilateral que se formalice entre aquél y la Ciudad Autónoma de Melilla.

Las actuaciones que reciban ayudas de los presupuestos de la Ciudad Autónoma de Melilla, en exclusiva o conjuntamente con otras Administraciones, se ajustarán, en cuanto a su importe anual, a la cantidad que se fije en los presupuestos de la Ciudad, y en cuanto a su distribución entre las distintas figuras protegidas, a lo que se acuerde anualmente por el Consejo de Gobierno.

No obstante, si en el momento de solicitud de una determinada subvención de las que otorgue la Ciudad Autónoma de Melilla estuviera agotada la consignación presupuestaria, o agotado el número de actuaciones calificables, el órgano competente resolverá sobre la solicitud formulada a los solos efectos de reconocer el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación vigente, y el derecho preferente a obtener la correspondiente subvención en el próximo ejercicio presupuestario, siempre y cuando se haya aprobado el crédito que le dé cobertura, exista cupo, y se esté dentro del ámbito de aplicación del mismo Plan de Vivienda.

Artículo 5.- Incumplimiento de requisitos.-

1.- Cuando la Ciudad Autónoma de Melilla, a través de los órganos competentes, detecte el incumplimiento de los requisitos para la concesión de la financiación cualificada o de las ayudas directas reguladas en esta Ordenanza, previa la instrucción del correspondiente procedimiento administrativo, podrá resolver la devolución de las ayudas concedidas, incrementadas con los intereses legales devengados desde la fecha de su percepción, en su caso, sin perjuicio de la imposición de las sanciones administrativas a que haya lugar y la remisión del tanto de culpa a la jurisdicción ordinaria.



2.-Corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Política Territorial, la instrucción y resolución de los expedientes derivados de la aplicación del párrafo anterior.

Artículo 6.-Acreditación de Ingresos.-

La acreditación de los ingresos familiares para poder optar a la financiación cualificada o a las ayudas de la Ciudad Autónoma de Melilla se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 1/2002, así como en el Decreto del Consejo de Gobierno de la Ciudad de Melilla de fecha 28 de enero de 2002, o normativa que los sustituyan.

Artículo 7 Limitaciones al uso y cesión.-

Las viviendas protegidas acogidas a las ayudas establecidas en esta Ordenanza y en el Real Decreto 1/2002, estarán sujetas a limitaciones del derecho de uso y propiedad, según se desarrolla en ambas disposiciones.

Las ayudas directas percibidas directamente de los presupuestos de la Ciudad de Melilla, deberán reintegrarse, incrementadas con los intereses legales desde el momento de su percepción, cuando se incumpla cualquiera de las limitaciones o requisitos establecidos para cada actuación.

CAPÍTULO II

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

Artículo 8.- Objeto de las actuaciones protegidas.-

*1.- Las actuaciones de rehabilitación que serán objeto de protección a través de lo dispuesto en esta Ordenanza, son las contempladas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero y, además, las siguientes:

- a) La adecuación de fachadas, entendiéndose como tal el tratamiento superficial o el saneamiento integral de las mismas.
- b) La rehabilitación singular de edificios de interés cultural, histórico o artístico.
- c) La rehabilitación especial de edificios de una sola vivienda.
- d) La rehabilitación de Edificios afectados por ruina económica.



e) La rehabilitación de edificios o viviendas en la zona declarada Bien de Interés Cultural.”

2.- Quedarán excluidas de la protección establecida en esta Ordenanza la rehabilitación interior de viviendas por motivos estéticos. Asimismo, del proyecto de rehabilitación se eliminarán, a efectos de cuantificar el Presupuesto Máximo Protegible, aquellas partidas que respondan exclusivamente a cambios por motivos estéticos no justificados por el interés cultural, histórico o artístico del edificio.

(* El apartado 1 de este artículo recoge la modificación aprobada por la Asamblea de la Ciudad el 24 de febrero de 2004)

Artículo 9.- Condiciones para la calificación de actuación protegida.-

Para calificar una determinada actuación de rehabilitación, como requisito necesario para el acceso a la financiación cualificada correspondiente y a las ayudas directas, ésta deberá reunir los requisitos establecidos con carácter general en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, en lo dispuesto en esta Ordenanza para cada tipo de actuación, y los siguientes:

- a) Que las obras no se hayan iniciado con anterioridad a la solicitud de calificación provisional, salvo por motivos de urgencia debidamente justificados.
- b) En la rehabilitación de viviendas y edificios, ambos deberán tener una antigüedad mínima de 15 años, excepto en los supuestos de realizar obras para su adaptación para personas con minusvalía.
- c) Que el importe del presupuesto de rehabilitación sea superior a 3.000 Euros en rehabilitación de viviendas, y 6.000 Euros en rehabilitación de edificios de más de una vivienda.
- d) Que la vivienda o el edificio objeto de la rehabilitación no haya sido rehabilitado, con ayudas públicas, en los últimos seis años, salvo que para cuantificar las ayudas otorgadas no se haya agotado el presupuesto protegible. En este caso, el presupuesto máximo protegible se minorará con el importe estimado para cuantificar las ayudas en la primera actuación.
- e) Que las obras estén en condiciones de obtener la licencia municipal, que deberá ser aportada, en todo caso, con anterioridad a su calificación definitiva.

Artículo 10. Módulo de Rehabilitación.-

A efectos de determinar el presupuesto protegido de rehabilitación, se considerará como módulo de rehabilitación en la Ciudad de Melilla el precio máximo de venta, por



metro cuadrado, que se asigne a las viviendas de nueva construcción de protección oficial de promoción privada.

El presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación será el resultado de multiplicar el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable, con los límites establecidos en esta Ordenanza y en el Real Decreto 1/2002.

Artículo 11. Criterios de coherencia.-

La ejecución de las obras protegidas deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Las obras utilizarán soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes con las características arquitectónicas originales y propias del edificio y su entorno.

b) La protección de la ejecución de obras de acabados privativos de las respectivas viviendas sólo se efectuará cuando se acredite previamente su mal estado, o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación.

c) Para calificar como protegidas las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto obtener la adecuación funcional del edificio, o la adecuación de habitabilidad de una vivienda, se exigirá que, previa o simultáneamente, se haya alcanzado la adecuación estructural.

d) Siempre que se realicen obras de adecuaciones estructural y/o funcional del edificio cuyo coste alcance el 50 por 100 del límite máximo del presupuesto protegido, se exigirá la realización simultánea de la adecuación de las fachadas y las cubiertas del mismo, salvo que se acredite su buen estado. En este caso se exigirá, igualmente, la realización en el edificio de la infraestructura necesaria exigida por la normativa en materia de Telecomunicaciones.

e) En las actuaciones realizadas sobre fachadas y/o cubiertas, se justificará que, previa o simultáneamente, se hayan alcanzado las adecuaciones estructural y funcional del edificio.

Además de lo dispuesto en los apartados anteriores, las obras de rehabilitación deberán cumplir las condiciones particulares que correspondan al tipo de actuaciones, garantizando su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio, por lo que podrá requerirse, en su caso, que el promotor de las mismas aporte certificación técnica del estado de la edificación.

Artículo 12. Límites al presupuesto protegido.-

Deberá aportarse, previa a la calificación provisional, el presupuesto de las obras desglosado de manera que permita la aplicación de los límites que se regulan en este capítulo.



La distribución de los costes correspondientes a honorarios facultativos, tasas, arbitrios, sondeos, excavaciones arqueológicas, ensayos y medidas de seguridad, en las actuaciones de rehabilitación, se realizará de manera proporcional al coste de cada objeto de rehabilitación.

Artículo 13. Límites al presupuesto protegido en Rehabilitación de Edificios.-

Las limitaciones a los costes de la rehabilitación, a los efectos de la determinación del presupuesto protegido, se establecen en las siguientes cuantías:

1. a) El 30 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil computable del edificio, cuando la rehabilitación se refiera a elementos comunes y tenga por objeto la adecuación estructural y/o funcional de éste.

1. b) El 70 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil computable del edificio, cuando la rehabilitación afecte a la integridad del edificio, simultaneando las obras de adecuación estructural, funcional y de habitabilidad de las viviendas.

1. c) El 80 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil computable del edificio, cuando la rehabilitación afecte a la integridad de éste y se incluya su adquisición.

1. d) Adecuación de fachadas:

- El 5 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie de la fachada, en caso de tratamiento superficial de la misma.

- El 15 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie de la fachada, en caso de rehabilitación integral de la misma.

- El 25 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie de la fachada, en caso de rehabilitación integral de la misma, en edificios de interés cultural, histórico o artístico.

1. e) Adecuación de cubiertas.

- El 8 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie de la cubierta, en caso de rehabilitación de la misma.

- El 20 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie de la cubierta, en caso de rehabilitación de la misma con intervención sobre elementos estructurales.

2.- Las limitaciones establecidas en fachadas y cubiertas, lo son a efectos de determinar las ayudas específicas que en su caso pudieran corresponder, pero siempre deberán estar dentro de los límites establecidos para la adecuación estructural y funcional



del edificio.

Artículo 14.- Límites al presupuesto protegido en Rehabilitación de Viviendas.-

Las limitaciones a los costes de la rehabilitación, a los efectos de la determinación del presupuesto protegido en la rehabilitación de viviendas, se establecen en el 50 por 100 del módulo de rehabilitación por la superficie útil computable de la vivienda.

Artículo 15.- Promotores de las actuaciones de rehabilitación.-

1.- Podrán ser promotores de las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, ya sean usuarias o no de las viviendas o edificios para los que se solicite la calificación de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este capítulo.

2.- A los efectos previstos en este capítulo, se considerará promotor-usuario a la persona física que decide, programa e impulsa la rehabilitación del edificio o la vivienda que constituye su domicilio habitual y permanente, bien sea en concepto de propietario o en virtud de cualquier otro título, exigiéndose en este último caso que la vivienda se venga ocupando como domicilio habitual durante, al menos, los dos últimos años.

Asimismo, se considerará promotor-usuario a las Comunidades de Propietarios en la rehabilitación de edificios, en los supuestos establecidos.

Artículo 16. Beneficiarios de las ayudas.-

1.- Podrán ser beneficiarios de las subvenciones otorgadas directamente por la Ciudad Autónoma de Melilla, además de las personas físicas y jurídicas que se mencionan en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para cada tipo de actuación, las siguientes:

- a) Las Comunidades de Propietarios cuando promuevan actuaciones de rehabilitación de los elementos comunes del edificio.
- b) Las Personas Jurídicas Privadas cuando sean promotores de rehabilitación integral de un edificio con interés histórico/artístico, en el que al menos un 50 por 100 de las viviendas que lo integren estén arrendadas con contrato de arrendamiento vigente sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sin posibilidad de actualización de la renta, salvo la repercusión del índice de Precios al Consumo.



c) Los Promotores-Usuarios, según se define en el artículo anterior.

2.- Para poder percibir las subvenciones reguladas en esta Ordenanza y en el Real Decreto 1/2002, se deberá acreditar estar al corriente de las obligaciones tributarias, frente a la Administración Central y Autonómica, y ante la Seguridad Social.

Artículo 17. Limitaciones al uso y cesión de las viviendas rehabilitadas.-

1. Limitaciones para las actuaciones de rehabilitación de viviendas realizadas por promotores usuarios.

En el caso de promotores de actuaciones de rehabilitación de viviendas para uso propio que hayan recibido cualquier ayuda económica, las viviendas no podrán ser objeto de cesión intervivos, total o parcialmente, por ningún título, durante el plazo de diez años a partir de la fecha de la calificación definitiva del expediente de rehabilitación, a menos que se reintegre la totalidad del importe percibido incrementado en los intereses legales.

2. Limitaciones para las actuaciones derivadas de la rehabilitación de edificios.

Sólo serán de aplicación las limitaciones respecto a la cesión de la vivienda, señalada en el apartado 1 anterior, cuando el presupuesto protegido que corresponda por la rehabilitación de los elementos comunes del edificio sea superior a 3.000 Euros por vivienda.

3.- El cambio de uso, la cesión con anterioridad al vencimiento de los plazos señalados o el incumplimiento de estas condiciones, supondrá la obligación de reintegrar los beneficios económicos percibidos, incrementados con los intereses legales correspondientes, más la sanción que en su caso pudiera establecerse.

Artículo 18. Garantías.-

1. Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, el órgano competente de la Administración podrá exigir al beneficiario de las ayudas, la constancia en el Registro de la Propiedad de las limitaciones establecidas.

2. El promotor acreditará, al finalizar las obras, el coste de la rehabilitación, aportando los justificantes de los gastos que conforman la totalidad del presupuesto protegido.

Artículo 19.- Plazos para la tramitación de los expedientes de rehabilitación por parte de los interesados.-



1.- La solicitud de financiación cualificada para poder optar al préstamo cualificado, a los subsidios y, en su caso, las subvenciones, establecidas en el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero y la presente Ordenanza, se realizará simultáneamente a la solicitud de la calificación provisional.

2.- Cuando la actuación incluya la adquisición de la vivienda para su inmediata rehabilitación, el plazo máximo para solicitar la calificación provisional será de tres meses desde la fecha del contrato o escritura que justifique la adquisición. En este caso, el plazo máximo para ocupar la vivienda será de tres meses, a partir de la finalización de la obra.

Artículo 20.- Plazos para conceder la calificación.-

1.- El órgano competente deberá expedir la calificación provisional en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud, entendiéndose estimada en caso de no resolverse la concesión en dicho plazo.

2. Se deberá expedir la calificación definitiva en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de su solicitud, entendiéndose desestimada en caso de no resolverse en dicho plazo.

CAPÍTULO III

AYUDAS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN, COMPLEMENTARIAS DE LAS OTORGADAS POR EL MINISTERIO DE FOMENTO.-

*** Artículo 21. Ayudas directas en actuaciones de rehabilitación de edificios.-**

1.- En las actuaciones de rehabilitación de edificios, debidamente calificadas, la Ciudad Autónoma de Melilla otorgará las siguientes subvenciones a los promotores de la rehabilitación, incluyendo a los propietarios de los locales que participen de la rehabilitación en los supuestos de los apartados 1.b), 1.c) y 1.d) del art. 31 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero:

1.1.- Cuando los promotores tengan ingresos menores de 3,5 veces el SMI, un 15 por 100 de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, adicional a la otorgada por el Ministerio de Fomento, con el límite máximo absoluto de 1.000 €uros por Vivienda o Local.

En Edificios de interés Cultural, Histórico o Artístico, el porcentaje será del 20 %, con el límite máximo absoluto de 2.000 Euros por vivienda o Local.

1.2.- Cuando los promotores tengan ingresos menores de 2,5 veces



el SMI, un 20 por 100 de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, adicional a la otorgada por el Ministerio de Fomento, con el límite máximo absoluto de 2.000 Euros por vivienda o local.

En Edificios de interés Cultural, Histórico o Artístico, el porcentaje será del 25 por 100, con el límite máximo absoluto de 2.500 Euros por vivienda o local.

1.3.- Cuando los promotores tengan ingresos menores de 1,5 veces el SMI, un 25 por 100 de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, adicional a la otorgada por el Ministerio de Fomento, con el límite máximo absoluto de 2.750 Euros por vivienda o local.

En Edificios de interés Cultural, Histórico o Artístico, el porcentaje será del 30 %, con el límite máximo absoluto de 3.000 Euros por vivienda o local.

2.- Las subvenciones de la Ciudad Autónoma se otorgarán con independencia de que el promotor renuncie a la subsidiación del préstamo cualificado que, en su caso, le pudiera corresponder."

(Nueva redacción introducida por la Modificación aprobada por la Asamblea el 24 de febrero de 2004)*

Artículo 22. Rehabilitación singular de edificios de interés cultural, histórico o artístico.-

1. Se consideran, a los efectos de lo dispuesto en esta Ordenanza, como edificios de interés cultural, histórico o artístico aquéllos que cuenten con protección especial en el Plan General de Ordenación Urbana.

Tendrán también dicha consideración aquellos edificios cuya conservación, por su valor histórico, social, artístico o cultural, sea informada favorablemente por la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Melilla.

*** Artículo 23. Ayudas directas de la Ciudad Autónoma de Melilla para rehabilitación singular de edificios de interés histórico-artístico.-**

Las ayudas que otorgue la Ciudad Autónoma para la rehabilitación de este tipo de edificios, adoptará una de las siguientes modalidades:

1.- Rehabilitación Reglada.

1.1.- Podrá acogerse a esta modalidad de rehabilitación la que, teniendo por objeto uno de los edificios señalados en el artículo anterior, consista en la adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de



seguridad constructivas, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez, o en la rehabilitación de fachadas.

1.2.- Los requisitos para la Calificación de estas actuaciones serán los siguientes:

A.- Que la titularidad del edificio, excluyéndose la planta baja si estuviese destinada a local comercial, pertenezca a una sola persona física. Si perteneciese a varias personas físicas, al menos el 75 por 100 de ellos deberán tener ingresos familiares corregidos inferiores a 4,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

B.- Que si la titularidad del edificio, excluyéndose la planta baja si estuviese destinada a local comercial, perteneciese a una sola persona física, el rendimiento económico actual obtenido del edificio, o el previsible a consecuencia de la rehabilitación, no supere anualmente un 35 por 100 del importe de la rehabilitación, incluyéndose en éste todos los conceptos a que hace referencia el art. 28 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

1.3.- Las ayudas de la Ciudad Autónoma de Melilla en esta modalidad de rehabilitación, que se otorgarán con independencia de los ingresos del promotor en el primer caso del apartado A) anterior, tendrán el menor de los siguientes límites:

A) Un 50 por 100 del Presupuesto Protegido.

B) El importe que sea necesario para alcanzar el 35 por 100 indicado en el apartado B) del punto 1.2 anterior.

C) 30.000 Euros por edificio, en el supuesto de rehabilitación estructural y 6.000 Euros en el supuesto de rehabilitación de fachada.

2.- Rehabilitación Concertada.

2.1.- Podrá acogerse a esta modalidad de rehabilitación la que, teniendo por objeto uno de los edificios señalados en el artículo anterior, éste sea uno de excepcional importancia por su situación, belleza arquitectónica o singularidad histórica, y cuya rehabilitación consista en la adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

2.2.- Además de los requisitos anteriores para la Calificación de esta actuación se deberán reunir los siguientes:

A.- Al menos un 60 por 100 de la superficie útil del edificio debe destinarse a vivienda.

B.- Si más del 70 por 100 de la superficie útil del edificio fuese objeto de explotación lucrativa, el rendimiento económico obtenido del edificio no superará



anualmente un 35 por 100 del importe de la rehabilitación, incluyéndose en éste todos los conceptos a que hace referencia el art. 28 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

2.3.- Las ayudas de la Ciudad Autónoma de Melilla en esta modalidad de rehabilitación, que se otorgarán con independencia de los ingresos del promotor y de su personalidad jurídica, tendrán el menor de los siguientes límites:

- A) Un 50 por 100 del Presupuesto Protegido.
- B)** El importe que sea necesario para alcanzar el 35 por 100 indicado en el apartado B) del punto 2.2 anterior.
- C) 40.000 Euros por edificio.

3.- Para el cómputo de los límites fijados en los puntos 1 y 2 anteriores, se tendrán en cuenta las subvenciones que, por la rehabilitación, puedan ser otorgadas por el Ministerio de Fomento al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, con lo que la subvención de la Ciudad Autónoma quedará limitada por la diferencia que exista entre el menor de los límites de los puntos 1.3 y 2.3 anteriores, y la Subvención del Ministerio de Fomento.

(Nueva redacción introducida por la Modificación aprobada por la Asamblea el 24 de febrero de 2004)*

*** Artículo 23.Bis.- Ayudas Directas de la Ciudad Autónoma a edificios afectados por ruina económica.**

1.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones, por la Ciudad Autónoma se podrá otorgar, a aquellos edificios de singular interés para la Ciudad, por el valor histórico, artístico, cultural o social del mismo, afectados por un expediente de ruina económica, una Ayuda Pública Especial.

2.- Además de los requisitos anteriores para la Calificación de esta actuación se deberán reunir los siguientes:

- El edificio, sin la contabilización de la ayuda aquí desarrollada o la que sea susceptible de recibir por cualquiera de las otras figuras de esta Ordenanza, obtendría una resolución administrativa favorable a la solicitud de ruina económica.

- El reconocimiento del valor histórico, artístico, cultural o social del edificio deberá ser acordado por la Comisión de Fomento.

3.- Las ayudas de la Ciudad Autónoma de Melilla en esta modalidad de rehabilitación, que se otorgarán con independencia de los ingresos del promotor y de su personalidad jurídica, tendrán el menor de los siguientes límites:



- La Cantidad que, en aplicación de la Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones, sea necesaria para que el importe de las obras de reparación a cargo del propietario no alcance el 50 por 100 del valor de la construcción, determinado en aplicación de la Ordenanza citada.

- 60.000 Euros por edificio.

(* Nuevo artículo introducido por la Modificación aprobada por la Asamblea el 24 de febrero de 2004)

Artículo 24.- Pago de las Subvenciones.-

Cuando se prevea que la duración de las obras objeto de la actuación de rehabilitación vaya a ser superior a Seis Meses, las ayudas económicas que conceda la Ciudad Autónoma de Melilla y que se prevean por un importe superior a seis mil euros, se fraccionarán en dos entregas equivalentes cada una al 50 por 100 del importe total de la subvención, realizándose la primera una vez certificada la ejecución del 50 por 100 de la obra objeto de la actuación, por el director técnico de las mismas. El abono del resto se efectuará tras la concesión de la calificación definitiva.

*** Artículo 25.- Ayudas directas en actuaciones de rehabilitación de viviendas.-**

Las obras de rehabilitación de Viviendas ejecutadas al amparo del Capítulo V del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, serán objeto de subvención por parte de la Ciudad Autónoma de Melilla en las siguientes cuantías:

1.-Cuando los promotores tengan ingresos menores de 3,5 veces el SMI, un 10 por 100 de la parte del presupuesto protegido, adicional a la otorgada por el Ministerio de

Fomento, con el límite máximo absoluto de 600 euros.

Si el promotor de la rehabilitación es el propietario, y la vivienda constituye su domicilio habitual y permanente, el límite máximo absoluto anterior será de 1.000 euros.

2.-Cuando los promotores tengan ingresos menores de 2,5 veces el SMI, un 15 por 100 de la parte del presupuesto protegido, adicional a la otorgada por el Ministerio de Fomento, con el límite máximo absoluto de 1.200 euros.

Si el promotor de la rehabilitación es el propietario, y la vivienda constituye su domicilio habitual y permanente, el porcentaje anterior se elevará en Cinco Puntos porcentuales, con el límite máximo absoluto de 1.600 euros.

3.- Cuando los promotores tengan ingresos menores de 1,5 veces el SMI, un 25 por 100 de la parte del presupuesto protegido, adicional a la otorgada por el Ministerio de Fomento, con el límite máximo absoluto de 2.000 Euros.



Si el promotor de la rehabilitación es el propietario, y la vivienda constituye su domicilio habitual y permanente, el porcentaje anterior se elevará en Diez Puntos porcentuales, con el límite máximo absoluto de 2.500 euros.

(Nueva redacción introducida por la Modificación aprobada por la Asamblea el 24 de febrero de 2004)*

Artículo 26. Rehabilitación Especial de edificios de una sola vivienda.-

A.- Podrán optar a la financiación regulada en este artículo, las actuaciones de rehabilitación de edificios de una sola vivienda afectados por una patología estructural grave.

La rehabilitación, en este caso, consistirá principalmente en la adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

Garantizada la estabilidad estructural, podrán ser también objeto de protección las obras que proporcionen a la vivienda condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.

B.- La Vivienda no superará, después de la rehabilitación, 60 metros cuadrados de superficie útil.

C.- El promotor de la actuación sólo podrá ser el propietario de la vivienda, debiendo reunir, además, los siguientes requisitos:

1.- Que la Vivienda constituya su domicilio habitual y permanente durante, al menos los Tres últimos años.

2.- Que no dispongan de ninguna otra propiedad inmobiliaria que pueda ser utilizada como vivienda.

3.- Que los ingresos económicos de la Unidad Familiar que conviva en la Vivienda no superen 1,5 veces el SMI.

4.- Que no posean bienes o valores mobiliarios con precio superior a 9.000 Euros.

5.- Que el promotor tenga más de 50 años, o esté afectado por una incapacidad absoluta.

D.- El presupuesto protegido no podrá exceder, por metro cuadrado de superficie útil, el 50 por 100 del módulo de rehabilitación.



E.- La subvención a otorgar a la actuación será la que corresponda en aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior. La diferencia entre la subvención otorgada y el presupuesto real de las obras, o el 70 por 100 del presupuesto protegido, si éste fuese menor, se otorgará por la Ciudad Autónoma de Melilla como Préstamo Hipotecario, con las mismas condiciones que los que se otorguen para la compraventa de Viviendas de Promoción Pública, salvo los Plazos, que serán de Diez o Quince Años.

F.- La actuación deberá cumplir las demás condiciones establecidas en la presente Ordenanza para la calificación de actuación protegida. Dicha calificación podrá ser denegada por la Consejería de Obras Públicas cuando la vivienda esté ubicada en un entorno urbano en el que no sea predominante la tipología de la vivienda objeto de rehabilitación, o cuando por necesidades del desarrollo urbanístico de la zona no se estime oportuno la consolidación de la edificación.

*** ARTÍCULO 27.- Actuaciones en Áreas de Rehabilitación.-**

Cuando las actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas se lleven a cabo en el ámbito de un área de rehabilitación, declarada de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, la Ciudad Autónoma de Melilla otorgará, la siguiente subvención:

- a) Hasta el 20 por 100 del coste de la rehabilitación, adicional a la otorgada por el Ministerio de Fomento, sin que la subvención media pueda exceder de 4.000 euros por vivienda objeto o, en su caso, consecuencia de la rehabilitación.
- b) Se aplicará también una subvención de 4.000 €uros por local que participe en la actuación, hasta el 50 por 100 del coste de la rehabilitación, cuando ésta sea una de las señaladas en los apartados 1.b), 1.c) y 1.d) del art. 31 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.”

(Nueva redacción introducida por la Modificación aprobada por la Asamblea el 24 de febrero de 2004)*

*** ARTÍCULO 28.- Actuaciones en la zona declarada Bien de Interés Cultural.-**

1.- Cuando la rehabilitación se lleve a cabo en uno de los edificios o viviendas incluidos en el ámbito territorial afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de conjunto histórico, otorgada por el Real Decreto 2753/1986, de 5 de diciembre, la Ciudad Autónoma otorgará la siguiente subvención, con independencia de los ingresos del promotor:

- 4.000 €uros por Vivienda objeto o, en su caso, consecuencia de la rehabilitación.
- 4.000 €uros por Local Comercial que participe en la actuación, cuando ésta sea una de las señaladas en los apartados 1.b), 1.c) y 1.d) del art. 31 del RD



1/2002, de 11 dd enero.

2.- La concesión de esta ayuda, cuya cuantificación se realizará teniendo en cuenta la superficie útil, estará sujeta a estos límites:

- Si la actuación no es susceptible de recibir subvención por el Ministerio de Fomento, la ayuda no superará el 40 por 100 del Presupuesto Protegido.
- Si la actuación es susceptible de recibir subvención por el Ministerio de Fomento, las ayudas acumuladas no podrán superar el 50 por 100 del Presupuesto Protegido."

(Nuevo Artículo introducido por la Modificación aprobada por la Asamblea el 24 de febrero de 2004)*

DISPOSICIONES ADICIONALES.-

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.-

En lo no previsto en esta Ordenanza, será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y demás disposiciones concordantes.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.-

Transcurridos seis meses desde la solicitud de las ayudas reguladas en esta Ordenanza sin que se haya emitido la correspondiente resolución por parte del Consejero de Obras Públicas y Política Territorial, el silencio deberá entenderse en sentido desestimatorio.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.-

Mediante Decreto del Consejo de Gobierno de la Ciudad de Melilla se regulará el procedimiento para la obtención de las ayudas reguladas en esta Ordenanza y en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.-

Las solicitudes de ayudas en materia de rehabilitación presentadas con posterioridad al 1 de enero de 2002, y que se correspondan a actuaciones no calificadas al amparo de los Planes Estatales de Vivienda anteriores al regulado por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, se tramitarán conforme a lo establecido en esta Ordenanza, teniendo derecho a recibir las subvenciones reguladas en ella.



DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.-

Las ayudas económicas directas reguladas en esta Ordenanza sólo podrán reconocerse, dentro de los objetivos establecidos para cada año, respecto de las actuaciones que hubieran solicitado la correspondiente calificación provisional hasta el 31 de diciembre del año 2005.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-

A partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza quedan derogadas todas las disposiciones relativas a ayudas en materia de rehabilitación de viviendas, y cuantas otras de igual o inferior rango se opongan a la misma, y en particular la Ordenanza Reguladora de las Ayudas Municipales a la Rehabilitación de Edificios Residenciales, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Melilla el 6 de mayo de 1989.

DISPOSICIÓN FINAL.-

Esta Ordenanza entrará en vigor a los Quince días de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla, si bien sus efectos serán los señalados en las disposiciones transitorias anteriores.