



## **ORDENANZA PARA EL FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS EN EL MUNICIPIO DE CALVIÀ.**

### **I.- Exposición de motivos.**

El Ajuntament de Calvià, consciente de la necesidad de renovación del parque edificado en el municipio, y con el fin de fomentarla, viene ofreciendo desde hace años y a través de distintas Ordenanzas, ayudas complementarias a las establecidas por el Govern de les Illes Balears y al Estado, con el objeto de conseguir la adecuada habitabilidad, y la mejora de la estética del municipio.

La experiencia adquirida durante el periodo de vigencia de las bases anteriores, ha demostrado que se hace necesaria su revisión y modificación.

Así mismo, el Ajuntament de Calvià, viene fomentando la rehabilitación de edificios de viviendas, mediante actuaciones de carácter integral.

En relación a los requisitos de las actuaciones se prevé un programa flexible de intervención en los inmuebles, si bien se delimitan líneas de condiciones mínimas que eviten financiar actuaciones poco adecuadas, superfluas o contraproducentes.

### **Capítulo I : Disposiciones generales**

#### **Artículo 1.**

El objeto de la presente Ordenanza es establecer y regular de forma integral las ayudas económicas que con cargo a los presupuestos del Ajuntament de Calvià se reconocen para las actuaciones de rehabilitación de las viviendas, incluidas o no en las Áreas de Rehabilitación Integrada.

Se entenderá por actuaciones de rehabilitación las adecuaciones estructurales, funcionales y de habitabilidad de viviendas o de edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

#### **Artículo 2.**

El ámbito de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza es el territorio del Municipio de Calvià.

#### **Artículo 3.**

La ejecución de las acciones que sean definidas como de obligado cumplimiento será requisito imprescindible para la obtención de la subvención y su incumplimiento será motivo de denegación.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

OO.MM. REHABILITACIÓN

**Capítulo II : Objeto.**

**Artículo 4.**

A los efectos de la financiación regulada por la presente Ordenanza, se entenderá por actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas que habiendo obtenido la calificación provisional del Departamento de Vivienda del Ajuntament de Calvià, tengan por objeto:

- a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen a la totalidad del edificio o vivienda condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, y solidez.
- b) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto a accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento y seguridad frente a accidentes y siniestros.
- c) La adecuación de habitabilidad, se consideran obras para la adecuación de habitabilidad, aquellas que proporcionen a la vivienda condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, iluminación natural o ventilación, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.

En los casos previstos en los apartados anteriores, y cuando las fachadas del inmueble no reúnan las condiciones mínimas de estanqueidad y decoro urbano, será requisito indispensable incluir el coste de las mismas en la actuación.

Las actuaciones protegibles pueden extenderse a los anejos del edificio de viviendas o vivienda, incluyendo patios, «clastres» y otros elementos como cerramientos que respeten los tradicionales de la zona.

- d) La adecuación de viviendas al Decreto 20/2003, que permita el uso por persona con movilidad reducida.
- e) La rehabilitación de fachadas del inmueble.
- f) La rehabilitación de elementos comunitarios en edificios de viviendas plurifamiliares.

**Capítulo III : Requisitos generales.**

**Artículo 5.**



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

OO.MM. REHABILITACIÓN

Para obtener la calificación provisional de rehabilitación de las actuaciones relacionadas en el artículo anterior, será necesario que el edificio o vivienda cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Edificaciones residenciales situadas en el término de Calvià.
- b) Los inmuebles deberán tener una antigüedad de mínima de 10 años en el caso de rehabilitación de fachadas y elementos comunitarios, y de 15 años en el caso de rehabilitación de vivienda.

Las viviendas sitas en suelo rústico deberán tener una antigüedad mínima de 75 años.

Se exceptúa de cumplir este requisito cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas con movilidad reducida.

- c) El promotor de la obra deberá ser persona física en las viviendas unifamiliares, y Comunidad de Propietarios en el caso de viviendas plurifamiliares.
- d) Las obras para las que se solicitan las ayudas deberán estar sin comenzar en el momento de realizar la visita inicial de inspección previa al otorgamiento de la calificación provisional. Si las obras estuvieran iniciadas, sólo serán objeto de subvención, en su caso, las pendientes de realizar, siempre y cuando la totalidad de la actuación fuera protegible de acuerdo con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Se exonerarán de lo dispuesto en el apartado anterior, aquellas obras que por motivos de urgencia y seguridad deban realizarse de forma inmediata, siempre y cuando dispongan de la correspondiente orden municipal.

- e) Las viviendas objeto de rehabilitación deben dedicarse a residencia habitual y permanente de su destinatario, manteniéndose esta condición durante un mínimo de cinco años a contar desde la fecha de otorgamiento, en su caso, de las subvenciones que regula esta Ordenanza.
- f) La actuación debe excluir la demolición de las fachadas que den a la vía pública y el vaciado total interior.
- g) Las obras de rehabilitación de fachadas de edificios deben incluir la fachada principal y la homogeneización en cuanto a elementos visibles desde la vía pública.
- h) En el caso de rehabilitación de viviendas unifamiliares, los ingresos de la unidad familiar, de la cual forme parte el promotor, no podrán ser superiores a 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

OO.MM. REHABILITACIÓN

La rehabilitación de viviendas plurifamiliares quedará exenta de cumplir este requisito.

- i) No podrán acceder a estas ayudas las edificaciones destinadas a la explotación turística.
- j) En ningún caso, serán objeto de subvención las obras que comporten un aumento de volumen del inmueble.
- k) No serán objeto de subvención las viviendas unifamiliares cuya superficie supere los 120 m<sup>2</sup> útiles, a excepción de las ayudas a rehabilitación de fachada en viviendas unifamiliares no aisladas.

**Capítulo IV : Áreas de Rehabilitación Integrada.**

**Artículo 6.**

Se entenderá por Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI), a los efectos de esta Ordenanza, las zonas o barrios urbanos degradadas o en proceso de degradación y cascos históricos, que así se declaren por el Govern de les Illes Balears, previa petición motivada por el Ajuntament de Calvià.

**Artículo 7.**

La declaración de Área de Rehabilitación Integrada tendrá por finalidad coordinar y programar las actuaciones Municipales y fomentar las actuaciones privadas de rehabilitación mediante ayudas de carácter técnico, económico, de gestión e información.

Las actuaciones podrán referirse a los siguientes aspectos:

- a) Rehabilitación de las viviendas o edificios ubicados en el área
- b) Promociones de viviendas de protección oficial de nueva construcción.
- c) Urbanización o reurbanización de espacios libres (plazas, jardines, pavimentación de calles y alumbrado público).
- d) Supresión de barreras arquitectónicas en los edificios de uso público y en la vía pública.
- e) Renovación y mejora de las redes infraestructurales básicas.
- f) Soterramiento de líneas aéreas telefónicas, de gas y electricidad.

Los requisitos necesarios para acceder a las ayudas de rehabilitación de inmuebles situados en estas Áreas de Rehabilitación Integrada se determinarán en función de las circunstancias vigentes en cada declaración ARI. Y se establecerán las ayudas que se estimen adecuadas en cada caso, en el momento de la declaración.

**Capítulo V : Tipos de Ayudas.**

**Artículo 8. Ayuda a la rehabilitación interior de viviendas.**



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

OO.MM. REHABILITACIÓN

El importe de la subvención será como máximo un 10% del presupuesto de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 1.803 € por vivienda, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras, de las obras que se vayan a realizar.

**Artículo 9. Ayuda a la rehabilitación de fachadas.**

El importe de la subvención será como máximo un 5% del presupuesto de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 9.015 € por edificio, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras, de las obras que se vayan a realizar.

**Artículo 10. Ayuda a la rehabilitación de elementos comunes.**

El importe de la subvención será como máximo un 10% del presupuesto de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 1.502 € por vivienda, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras, de las obras que se vayan a realizar.

**Artículo 11. Ayuda a las obras para dar cumplimiento al Decreto 20/2003 sobre accesibilidad.**

El importe de la subvención será como máximo un 15% del presupuesto de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 6.000 € por promotor, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras, de las obras que se vayan a realizar.

**Artículo 12. Ayudas a la supresión de elementos externos en fachada ( antenas individuales, unidades externas intercambiadores de calor,...)**

El importe de la subvención será como máximo un 10% del presupuesto de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 6.000 €, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras, de las obras que se vayan a realizar.

**Artículo 13. Ayudas a la rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler.**

El importe de la subvención será como máximo un 10% del presupuesto de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 6.000 € por vivienda, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras, de las obras que se vayan a realizar.

**Artículo 14. Ayudas a la rehabilitación de viviendas situadas en zona ARI.**

En cada caso, en el momento de la presentación para aprobación de la memoria de intenciones y del proyecto completo de reactivación de cada área, se propondrán las ayudas a fondo perdido que se vayan a conceder y el modo de gestionarlas.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

OO.MM. REHABILITACIÓN

**Capítulo VI : Documentación.**

**Artículo 15.**

Las solicitudes se presentarán en el Registro Auxiliar del Departamento de Vivienda o en el Registro General del Ajuntament de Calvià con el modelo oficial que al efecto será editado y que deberá ir acompañado de la siguiente documentación:

**a) Rehabilitación interior de vivienda y viviendas destinadas a alquiler:**

- Solicitud debidamente cumplimentada.
- Fotocopia del DNI y NIF en el caso de personas físicas, y fotocopia del CIF en el caso de Comunidad de Propietarios.
- Breve memoria descriptiva de la actuación que se pretende llevar a término.
- Presupuesto detallado de las obras con medición y precio unitario de cada partida, firmado por el promotor y constructor. Será requisito indispensable señalar el plazo de ejecución de las obras.
- Croquis de la vivienda a rehabilitar, especificando el uso de cada dependencia, así como la superficie útil de iluminación y ventilación. Si la reforma afecta a su distribución, será necesario presentar los planos en su estado actual y definitivo.
- Justificante de la antigüedad de la vivienda.
- Copia del IRPF del último ejercicio, en el caso de personas físicas. El solicitante que no esté obligado a presentar la declaración deberá aportar un certificado de imputaciones del IRPF, certificado de retenciones e ingresos de la empresa/s y/o certificado de retenciones e ingresos de INEM.
- Copia de la escritura de propiedad (en caso de ser arrendatario de la vivienda a rehabilitar, deberá aportar contrato de arrendamiento y autorización escrita del propietario para efectuar las obras).
- Certificado de estar al corriente de obligaciones con el Ajuntament de Calvià.
- Licencia de obras o documento que acredite haberla solicitado, e impreso de pago de tasas municipales.

**b) Rehabilitación de fachadas:**

- Solicitud debidamente cumplimentada.
- Fotografía del estado exterior de la fachada.
- Croquis acotado del estado actual y reformado de la fachada.
- Memoria descriptiva de la actuación que se pretende llevar a término.
- Justificante de la antigüedad de la vivienda.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

OO.MM. REHABILITACIÓN

- Presupuesto detallado de las obras con medición y precio unitario de cada partida, firmado por el promotor y constructor, especificando materiales a utilizar y colores de acabados exteriores. Será requisito indispensable señalar el plazo de ejecución de las obras.
- Si se trata de edificios plurifamiliares, acuerdo de la junta de propietarios.
- Fotocopia del DNI y NIF en el caso de personas físicas, y fotocopia del CIF en el caso de Comunidad de Propietarios.
- Copia del IRPF del último ejercicio, en el caso de personas físicas. El solicitante que no esté obligado a presentar la declaración deberá aportar un certificado de imputaciones del IRPF, certificado de retenciones e ingresos de la empresa/s y/o certificado de retenciones e ingresos de INEM.
- Certificado de estar al corriente de obligaciones con el Ajuntament de Calvià.
- Licencia de obras o documento que acredite haberla solicitado, e impreso de pago de tasas municipales.
- Copia de la escritura de propiedad (en caso de ser arrendatario de la vivienda a rehabilitar, deberá aportar contrato de arrendamiento y autorización escrita del propietario para efectuar las obras).

**c) Rehabilitación de elementos comunitarios de edificios y adaptación conforme al Decreto 20/2003 de accesibilidad:**

- Solicitud debidamente cumplimentada.
- Acuerdo de la junta de propietarios.
- Listado de vecinos.
- Presupuesto detallado de las obras con medición y precio unitario de cada partida, firmado por el promotor y constructor, especificando materiales a utilizar y colores de acabados exteriores. Será requisito indispensable señalar el plazo de ejecución de las obras.
- Justificante de la antigüedad de la vivienda.
- Fotografía del estado exterior de la fachada.
- Licencia de obras o documento que acredite haberla solicitado, e impreso de pago de tasas municipales.
- Fotocopia del CIF de la Comunidad de Propietarios.
- Certificado de estar al corriente de obligaciones con el Ayuntamiento de Calvià.
- Memoria descriptiva de la actuación que se pretende llevar a término.

**Capítulo VII : Tramitación de expedientes.**



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

OO.MM. REHABILITACIÓN

**Artículo 16.**

Las solicitudes de reconocimiento de las ayudas reguladas en la presente Ordenanza se formularán por los interesados en el modelo que al efecto se establezca y acompañados de la documentación detallada en el artículo anterior.

**Artículo 17.**

El Departamento de Vivienda del Ajuntament de Calvià (c/ Son Bugadellas, nº 5, Santa Ponça) desarrollará y gestionará lo establecido en la presente Ordenanza, suministrando información a los interesados, realizando la tramitación de expedientes y confeccionando las propuestas de subvención, que deberán ser aprobadas por la Junta de Gobierno Local.

**Artículo 18.**

Si la solicitud no reúne los requisitos o no va acompañada de la documentación establecida en el artículo 15 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con la indicación de que si no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose el expediente previa resolución al efecto.

**Artículo 19.**

La calificación provisional es el documento que reconoce los beneficios que inicialmente correspondan a cada actuación según lo establecido en esta Ordenanza y se obtiene cuando esté completa la documentación procedente, previa inspección favorable del técnico.

La obtención de la calificación provisional no exime al particular de la obtención de los permisos y licencias que sean pertinentes conforme a la legislación vigente.

Dada la incidencia presupuestaria, en ningún caso, podrá entenderse otorgada la calificación provisional por silencio administrativo.

**Artículo 20.**

El plazo máximo de realización de las obras es de veinticuatro meses desde la obtención de la calificación provisional de rehabilitación.

No obstante, previa autorización razonada, el órgano competente podrá autorizar una ampliación del plazo.

El promotor que no haya terminado las obras en el plazo fijado en la célula de calificación provisional, quedará decaído en sus derechos, archivándose el expediente mediante resolución del órgano competente.



**Artículo 21.**

Durante la realización de las obras, el promotor de la actuación deberá colocar en lugar visible de la obra un cartel según modelo establecido por el Ajuntament de Calvià.

**Artículo 22.**

El Departamento Técnico de Vivienda podrá inspeccionar, en cualquier momento, las obras objeto de subvención, con la finalidad de comprobar su adecuación al proyecto y a las condiciones establecidas para el reconocimiento de la subvención.

**Artículo 23.**

Terminadas las obras objeto de calificación provisional de rehabilitación, el promotor lo comunicará al Departamento de Vivienda del Ajuntament de Calvià, para la práctica de la oportuna inspección y el otorgamiento, en su caso, de la calificación definitiva, previa presentación de la licencia de obras otorgada por este Ajuntament.

**Artículo 24.**

El abono de las subvenciones se efectuará una vez obtenida la calificación definitiva, previa aprobación por la Junta de Gobierno Local, quedando condicionado a las disposición presupuestarias del ejercicio en que finalicen las obras, de tal manera que en edificios plurifamiliares, si se hace necesario por el carácter limitativo de dichas disponibilidades presupuestarias, se priorice la entrega de subvenciones a aquellos que tengan mayor porcentaje de unidades destinadas a residencia habitual y permanente.

En el caso de subvenciones a la rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler será previa y preceptiva al abono de la subvención la presentación del oportuno contrato de alquiler que contenga el sello de fianza constituida legalmente en organismo público competente, en el plazo de seis meses desde la obtención de la Calificación Definitiva.

**Artículo 25.**

La vivienda para cuya rehabilitación se haya obtenido ayuda a cargo del Ajuntament de Calvià, no podrá ser objeto de una nueva ayuda para la misma actuación hasta pasados cinco años desde la calificación definitiva salvo en casos excepcionales, como incendios, derrumbamiento u otro de tipo catástrofe”.

**Artículo 26.**

El incumplimiento de alguno de los requisitos necesarios para la obtención de la calificación definitiva de rehabilitación por el promotor conllevará la imposibilidad de éste de solicitar nueva calificación para realizar obra de rehabilitación en el mismo inmueble durante cinco años.

Así mismo, cuando el expediente se archive, por no haber aportado el promotor los documentos, o subsanado los defectos en los plazos concedidos, no podrá solicitar la



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

OO.MM. REHABILITACIÓN

calificación provisional de rehabilitación durante cinco años a partir de la resolución de archivo de las actuaciones.

Cuando se compruebe que la ayudas otorgadas hayan sido destinadas por el beneficiario a un fin diferente del previsto o se verifique el incumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza, el órgano competente, acordará la revocación total de la subvención, con el reintegro de las cantidades percibidas más sus intereses legales desde su percepción.

**Artículo 27.**

Las viviendas que hayan obtenido la calificación definitiva de rehabilitación interior de vivienda, no podrán ser objeto de transmisión íntervivos hasta transcurridos cinco años desde la fecha de la mencionada calificación, sin haber procedido con anterioridad a la devolución de la subvención percibida junto con los intereses legales desde su percepción.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL.**

La presente Ordenanza se ajustará a la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA.**

Las solicitudes de subvención de rehabilitación que a la entrada en vigor de la presente Ordenanzas no hayan obtenido subvención se regularán por lo dispuesto en esta Ordenanza.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

Queda derogada la Ordenanza aprobada por el Ajuntament de Calvià en sesión plenaria de 1 de junio de 2000 que estableció las Bases que regían el otorgamiento de Subvenciones a particulares para la rehabilitación de viviendas en el municipio de Calvià, que fue modificada por sucesivos acuerdos de la Comisión de Gobierno de 20.02.02 y 2.05.02; y demás disposiciones municipales que se opongan a lo establecido en esta norma.

**DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.**

La presente Ordenanza, que consta de 27 artículos, una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales, entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y publicado su texto íntegro en el BOIB, una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

OO.MM. REHABILITACIÓN

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.**

Se faculta a la Alcaldía para que, en desarrollo y ejecución del presente acuerdo, adopte las medidas necesarias para garantizar su efectividad.

Calvià a 21 de junio de 2004.