

SECCIÓN SEXTA

Núm. 7425

AYUNTAMIENTO DE MALLÉN

ACUERDO del Pleno de fecha 11 de junio de 2021 del Ayuntamiento de Mallén por el que se aprueba definitivamente expediente de aprobación de la Ordenanza municipal reguladora del fomento de la rehabilitación edificatoria de Mallén.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora del fomento de rehabilitación edificatoria de Mallén, cuyo texto íntegro se hace público para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y en el artículo 141 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

ORDENANZA REGULADORA DEL FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA DE MALLÉN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Visto el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en particular que entre sus objetivos se encuentra alcanzar un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Visto que el artículo 3 de dicho texto legal en el que se proclama el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible establece que:

«Las políticas públicas deben ejecutarse contribuyendo en particular a favorecer y fomentara la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso».

El Ayuntamiento de Mallén, contribuyendo al desarrollo de estos principios y políticas públicas, y en ejercicio de sus competencias municipales, considera del máximo interés para este municipio la aprobación de una Ordenanza municipal que regule ayudas a las actuaciones de rehabilitación en el casco urbano de Mallén.

CAPÍTULO I

APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

Artículo 1. Objeto.

El objeto de esta Ordenanza es la regulación de las actuaciones municipales tendentes a fomentar las obras de rehabilitación de iniciativa privada en el casco urbano de Mallén. A tal efecto, se define su ámbito de aplicación y se clasifican dichas actuaciones de rehabilitación, así como la referencia a la normativa urbanística municipal de acuerdo con las características de los edificios que constituyen su objeto.

Se regulan ayudas económicas con el carácter de subvención que el Ayuntamiento de Mallén ofrece para la realización de obras de rehabilitación en edificios en el casco urbano de edificios con destino a viviendas u hostelero y comercial. Las ayudas serán compatibles con las concedidas por otras Administraciones Públicas, con las limitaciones señaladas en la disposición adicional cuarta de esta Ordenanza.

Finalmente se señala el procedimiento para la solicitud y posterior tramitación de las ayudas por parte de los posibles beneficiarios de las mismas.

Art. 2. Ámbito de aplicación.

2.1. Podrán acogerse a las disposiciones de esta Ordenanza las obras y actuaciones que se señalan en el artículo siguiente que se hallen situadas en cualquier edificación del casco urbano destinada a los usos de vivienda, hosteleros o comerciales

(se excluyen almacenes, garajes, bodegas o usos recreativos particulares como peñas), con una antigüedad mayor de cuarenta años o que no haya sido rehabilitada integralmente en ese mismo período de tiempo y que dichas obras y actuaciones no hayan comenzado con anterioridad al 1 de enero de 2021.

2.2. El Ayuntamiento de Mallén podrá incluir anualmente, mediante anexos, aquellos tipos de obras y zonas que estime preferentes a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, siguiendo para ello el procedimiento legalmente establecido para modificación de la Ordenanza.

2.3. Se excluyen expresamente de obtener beneficios económicos aquellas actuaciones de rehabilitación aisladas (ver art. 3.2) que comporten el vaciado total del edificio. A estos efectos, se entenderá como vaciado total la sustitución de más del 50% de la superficie de los forjados existentes (excluida la cubierta), o el mantenimiento únicamente de los rollizos o viguetas de los mismos y las fachadas del edificio.

2.4. En viviendas unifamiliares quedan excluidas las obras de ampliación que comporten el aumento de una planta o de más del 50% de la superficie existente antes de las obras de rehabilitación.

Art. 3. *Obras que pueden ser objeto de ayudas económicas.*

A los efectos de la presente Ordenanza, las actuaciones de rehabilitación que pueden ser objeto de ayudas económicas en función del tipo de intervención son las siguientes:

3.1. EN FUNCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN:

- Actuaciones para la adecuación estructural de edificios.
- Actuaciones para la adecuación funcional de los edificios.
- Actuaciones para la adecuación de la habitabilidad de viviendas.
- Actuaciones de remodelación o reestructuración de viviendas o edificios.
- Actuaciones de adecuación a normativas urbanísticas.

3.1.1. Actuaciones de rehabilitación para la adecuación estructural de edificios.

Las que proporcionen al edificio condiciones mínimas de seguridad constructiva de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez, según lo señalado en el artículo 4 de la Ordenanza.

3.1.2. Actuaciones de rehabilitación para la adecuación funcional de los edificios, en concordancia con lo establecido en el mediante las siguientes obras:

a) Las que proporcionen al edificio estanqueidad frente a los agentes atmosféricos, incluyendo la adecuación de cubiertas con o sin intervención en los elementos sustentantes de las mismas, así como la adaptación a la normativa vigente en materia de redes generales de agua, gas, saneamiento, telecomunicaciones, protección contra incendios y seguridad frente a accidentes y siniestros, según lo señalado en el artículo 4.º de la Ordenanza.

b) Las que permitan mejorar la accesibilidad del edificio para su adaptación total (accesibilidad máxima) o parcial (accesibilidad mínima) a la normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones de nueva planta.

c) Las que permitan la reducción del consumo energético general del edificio y su adaptación al Código Técnico de la Edificación Total (ahorro energético máximo) o parcial (con un mínimo del 25% respecto de la situación anterior, ahorro energético mínimo, en aquellos edificios que por su superficie no les fuera de aplicación el CTE), mediante la mejora del aislamiento térmico existente o la sustitución de los sistemas de producción de agua caliente, calefacción o refrigeración, por otros más eficientes desde el punto de vista energético, así como actuaciones que conlleven mejora en el uso, consumo, distribución o almacenamiento del agua.

d) Las de instalación de energías renovables (solar, biomasa).

e) Las que supongan una adaptación total o parcial de las condiciones de aislamiento acústico del edificio a las exigidas por el Código Técnico de la Edificación para edificios de nueva planta.

f) Las de sustitución o renovación de materiales de acabado obsoletos o en evidente mal estado, en zonas comunes.

g) Las de reurbanización, entendiéndose por tales las de adaptación de espacios libres, viales, y redes de infraestructuras, a las normativas y los estándares de uso actuales, que sean de titularidad privada o que sean sufragados por los propietarios de las viviendas afectadas.



3.1.3. Actuaciones de rehabilitación para la adecuación de la habitabilidad de viviendas:

a) Las que proporcionen las condiciones mínimas respecto a su superficie útil y programa, instalaciones, ventilación, etc., señaladas más adelante en el artículo 6 de la Ordenanza.

b) Las que permitan mejorar la accesibilidad de la vivienda para su adaptación total (accesibilidad máxima) o parcial (accesibilidad mínima) a la normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones de nueva planta.

c) Las que permitan la reducción del consumo energético general de la vivienda y su adaptación al Código Técnico de la Edificación Total (ahorro energético máximo) o parcial, con un mínimo del 50% respecto de la situación anterior (ahorro energético mínimo). Solo se subvencionarán instalaciones individuales de calefacción o refrigeración en edificios de menos de quince viviendas, y siempre que se adopten medidas que supongan una mejora del 50% de ahorro energético respecto de la situación anterior.

d) Las de instalación de energías renovables (solar, biomasa).

e) Las que permitan la adaptación a las normativas sectoriales (agua, gas, electricidad, saneamiento, protección contra incendios).

f) Las de sustitución o renovación de materiales de acabado obsoletos o en evidente mal estado (pavimentos, pinturas, aparatos sanitarios).

3.1.4. Obras de adecuación a normativas urbanísticas.

A los efectos de favorecer la total adecuación de las viviendas y edificios a las normativas urbanísticas aplicables a la edificación de nueva planta, y que no se señalen como exigibles para la obtención de las ayudas, estas se extenderán a aquellas obras dirigidas a la adecuación urbanística de los edificios anteriores al Plan con las normas vigentes para las obras nuevas cuando el desacuerdo normativo implique unas peores condiciones arquitectónicas o de habitabilidad, cuya naturaleza objetiva las haga merecedoras de ayudas, o bien cuando el planeamiento general o especial imponga que se realicen tales obras de adecuación y a corregir aquellos elementos constructivos que estén fuera de Ordenanza, según el Plan General Municipal de Mallén, regularizando aquellos elementos no legalizables urbanísticamente siempre que se tratara de infracciones prescritas y que su supresión no pudiera llevarse a cabo mediante órdenes de ejecución, tales como la supresión de cuerpos edificados sobre la cubierta originaria del edificio, elementos añadidos en balcones, galerías, etc., cerramientos de galerías no homogéneos, en edificios catalogados o no, supresión de edificaciones obsoletas en el interior de parcelas o que colmaten en exceso la ocupación de las mismas, y que no hayan sido exigidos en la correspondiente licencia municipal u orden de ejecución de obras.

Art. 4. Condiciones mínimas para acceder a las ayudas.

Para acceder a las ayudas municipales de rehabilitación y obtener la concesión provisional o definitiva de las ayudas, las actuaciones a realizar estarán orientadas a conseguir que los edificios cumplan, además de las condiciones establecidas en la normativa urbanística vigente, las siguientes condiciones mínimas de seguridad y adecuación funcional:

1. Condiciones de seguridad estructural y constructiva del edificio de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez, que permitan obtener el certificado de inspección técnica.

2. Aislamiento térmico mínimo, según lo indicado en el artículo 3.1.2 c) y estanqueidad a los elementos atmosféricos.

3. Poseer las instalaciones básicas de fontanería, saneamiento y electricidad, adaptadas a la normativa vigente.

4. Que el conjunto edificatorio responda a las normas de la buena práctica constructiva.

5. Que el conjunto edificatorio, una vez finalizadas las actuaciones de rehabilitación, se destine a uso residencial, hostelero o comercial.

Para acreditar el cumplimiento de las citadas condiciones se podrá exigir un certificado técnico suscrito por arquitecto que acredite reunir tales requisitos.

Todo ello de acuerdo con lo señalado en el artículo 3.1 de esta Ordenanza.



CAPÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 5. Edificios no ajustados al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Mallén.

Los edificios construidos antes de la aprobación del Plan que no se encuentren calificados como fuera de ordenación podrán ser objeto de actuaciones de rehabilitación con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

Art. 6. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.

Para acceder a las ayudas municipales y obtener la concesión provisional o definitiva de las ayudas, las actuaciones a realizar en los elementos privativos de las viviendas deberán ejecutarse en edificios que reúnan las condiciones expuestas en el artículo 4.º, apartados 1.º al 5.º, de la presente Ordenanza, o que se consigan como consecuencia de las actuaciones de rehabilitación y, a su vez, alcanzar las siguientes condiciones de habitabilidad y la superación de las situaciones de infravivienda.

a) Toda vivienda deberá disponer de:

—Un baño compuesto de inodoro, lavabo y ducha, con paredes alicatadas (o material impermeable adecuado) hasta 2 metros de altura y ventilación exterior o aspiración estática. Podrán albergarse estos elementos en más de una pieza.

—Cocina compuesta de fregadero y mueble de cocina, alicatada (o material impermeable adecuado), hasta un metro y medio en el paramento al que se adosen los mencionados elementos. Dispondrá de ventilación directa al exterior, que podrá sustituirse por ventilación a través del cuarto de estar-comedor. En cualquier caso, tendrá chimenea de ventilación.

b) La superficie mínima total de la vivienda no será inferior a 37 metros cuadrados útiles. En los supuestos de viviendas de superficie inferior podrá estimarse en el caso de que se acredite el cumplimiento de las normas de habitabilidad vigentes en la fecha de construcción.

c) La altura mínima en las zonas de estancia será de 2,40 metros, salvo que se acredite que la vivienda cumplía las condiciones de habitabilidad establecidas por la normativa vigente en la fecha de construcción.

d) Toda pieza habitable deberá recaer a un espacio exterior mediante un hueco cuya superficie mínima sea de un octavo de la superficie en planta de la estancia que ventila. La luz recta del citado hueco será, como mínimo, de 2 metros, salvo ventilaciones a patios existentes no modificados por la actuación.

e) Las instalaciones de agua potable, saneamiento e instalación eléctrica, deberán cumplir con la normativa básica de la edificación vigente al respecto.

f) Que no se encuentre situada en sótano o semisótano, salvo que se acredite que la vivienda ubicada en sótano o semisótano cumplía las condiciones de habitabilidad establecidas por la normativa vigente en la fecha de construcción.

Art. 7. Aumento de superficie o cambio de uso.

Las actuaciones de rehabilitación que comporten un aumento de superficies construidas que sean necesarias para la instalación más adecuada, conforme a criterios de accesibilidad y racionalidad constructiva de ascensor, para alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad señaladas en el artículo anterior o para el cerramiento de terrazas, se sujetarán a las normas previstas en las Ordenanzas municipales de edificación vigentes.

El resto de las actuaciones se regirán por las condiciones mínimas de habitabilidad que se establecen en esta Ordenanza.

Art. 8. Patios existentes.

Los patios existentes incluidos en una actuación de rehabilitación pueden mantener sus dimensiones, permitiéndose la realización de nuevos huecos para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

Los nuevos huecos correspondientes a habitaciones de viviendas resultantes de una redistribución generalizada del edificio podrán realizarse si mantienen una luz recta ante la abertura igual o mayor de 2 metros.



Art. 9. Nuevos patios.

Cuando la actuación de rehabilitación comporte aumento de volumen en un edificio de viviendas, los nuevos patios no coincidentes con los existentes se dimensionarán de acuerdo con las Ordenanzas municipales de edificación.

Para los casos en que se prolonguen los patios existentes, y cuando por el número total de plantas no cumplan las determinaciones de las Ordenanzas municipales de edificación, se dimensionarán de acuerdo con estas, teniendo presente el número total de plantas, incluidas las existentes.

Art. 10. Cerramientos de galerías y terrazas.

Los cerramientos de galerías y terrazas computarán a efectos de superficie edificable, en los términos que establezcan las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 11. Alcobas.

Efectuada una actuación de rehabilitación, no podrán existir piezas vivideras (zonas de estar, dormitorios) en las viviendas sin ventilación exterior. Únicamente se permitirán alcobas en el caso de que recaigan a otra habitación y estén separadas de esta por un hueco de ancho superior a 2 metros, sin puertas.

Art. 12. Zaguanes y escaleras.

Las actuaciones de rehabilitación que no comporten aumento de volumen, incremento en el número de viviendas o cambio de uso pueden mantener las dimensiones del zaguán de acceso y escalera existentes.

Cuando la actuación comporte aumento de volumen edificable, la anchura libre de los tramos y rellanos existentes se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Esta norma será de aplicación a los casos de prolongación de escaleras generales de uso común en el interior de los edificios.

b) En escaleras generales existentes se admitirán reducciones puntuales de las dimensiones citadas que tengan por causa condicionamientos de la estructura, las instalaciones generales del edificio o la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente de protección contra incendios en los edificios contenida en el Código Técnico de la Edificación: Exigencias Básicas de Seguridad en caso de Incendio (SI), artículo 11 del CTE y Documentos Básicos Seguridad contra Incendios (DB SI).

Art. 13. Instalación de ascensor.

Para acceder a las ayudas reguladas en esta Ordenanza, para la adecuación estructural o funcional de los edificios será preciso, en todos los casos, mejorar las condiciones existentes de accesibilidad de los elementos comunes del edificio (accesibilidad mínima).

En aquellos edificios de viviendas que, por su altura, estén obligadas a disponer de ascensor según la determinación del Plan General de Ordenación Urbana o de las Ordenanzas municipales de edificación, se eximirá, a los efectos de acceso a las ayudas económicas, de la exigencia de la dotación de servicio de ascensor en tanto se regula mediante la normativa municipal correspondiente la ocupación de suelo público para la instalación de ascensores, en aquellos supuestos de imposibilidad manifiesta de hacerlo sobre suelo de titularidad privada.

Art. 14. Provisión de plazas de aparcamiento.

En las actuaciones de rehabilitación que mantengan fachadas o estructuras y proyecten garajes y no exista ancho suficiente para el acceso sin afectar a la estructura o fachada pueden autorizarse anchos de acceso para vehículos de 2,40 metros de ancho mínimo.

En todo caso, el número de plazas de aparcamiento contemplado en el proyecto técnico estará limitado a la dotación obligatoria, en los términos establecidos en el artículo 2.4.6 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Mallén.

Art. 15. Prevención de incendios.

En el presente artículo se determinan las medidas que han de adoptarse en los edificios o locales sometidos a obras de rehabilitación con el fin de mejorar sus condiciones de seguridad contra incendios.



Cuando exista imposibilidad técnica de adoptar alguna medida, se sustituirá por otra de eficacia equivalente a juicio del técnico director.

Las actuaciones, según el grado de intervención, serán:

15.1. DE ADECUACIÓN ESTRUCTURAL O DE GRADO 1:

Deben ajustarse a la totalidad a la normativa vigente de protección contra incendios en los edificios contenida en el Código Técnico de la Edificación: Exigencias Básicas de Seguridad en caso de Incendio (SI), artículo 11 del CTE, y Documentos Básicos Seguridad contra Incendios (DB SI).

15.2. DE ADECUACIÓN FUNCIONAL O DE GRADO 2:

a) Para uso de pública concurrencia deben ajustarse a la totalidad de la normativa vigente de protección contra incendios en los edificios contenida en el Código Técnico de la Edificación: Exigencias Básicas de Seguridad en caso de Incendio (SI), artículo 11 del CTE, y Documentos Básicos Seguridad contra Incendios (DB SI).

b) Para otros usos: Edificios de cinco o más plantas sobre la rasante: Columna seca, extintores, protección estructural, vías de evacuación.

15.3. DE ADECUACIÓN DE HABITABILIDAD O DE GRADO 3:

Deben ajustarse a la totalidad de la normativa vigente de protección contra incendios en los edificios contenida en el Código Técnico de la Edificación: Exigencias Básicas de Seguridad en caso de Incendio (SI), artículo 11 del CTE, y Documentos Básicos Seguridad contra Incendios (DB SI).

CAPÍTULO III

TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

Art. 16. *Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.*

Toda actuación de rehabilitación o conservación está sujeta a la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda conforme a los artículos 225 y siguientes del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, u orden de ejecución municipal.

Art. 17. *Proyectos técnicos.*

Las actuaciones de rehabilitación en cualquiera de sus grados incorporarán, para la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística, la documentación que señalan las normas urbanísticas del Plan General, firmada por técnico legalmente competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

CAPÍTULO IV

TRÁMITE DE CONSULTA

Art. 18. *Trámite de consulta sobre la rehabilitación y posible concesión de ayudas conforme a la presente Ordenanza.*

Cualquier ciudadano interesado en llevar a cabo actuaciones de rehabilitación edificatoria podrá realizar un trámite de consulta en el Ayuntamiento de Mallén para conocer la adecuación de la actuación que se pretende al PGOU de Mallén, así como la aplicación de la presente Ordenanza y las posibilidades de acceder a las ayudas que se regulan en la misma.

Esta consulta se podrá solicitar mediante instancia dirigida al Ayuntamiento de Mallén a través de su registro físico o en sede electrónica, por cualquier persona interesada.

La respuesta a la consulta tendrá carácter meramente informativo y en ningún caso tendrá carácter vinculante, hasta tanto no se conceda, en su caso, y previos los trámites oportunos, la concesión provisional o definitiva de la subvención.

CAPÍTULO V

AYUDAS ECONÓMICAS

Art. 19. *Ayudas económicas.*

Tienen la condición de subvenciones a fondo perdido:

- A la ejecución de las obras.
- Al proyecto y dirección técnica.

—A los demás gastos susceptibles de incluirse en el presupuesto protegido, según lo señalado más adelante.

Estas ayudas se solicitarán mediante el correspondiente impreso de solicitud disponible en el Ayuntamiento y en la sede electrónica del mismo.

Art. 20. *Cómputo de las ayudas económicas.*

La cuantía de la subvención a fondo perdido será de un 25% del presupuesto protegido, con el límite máximo de 5.000 euros.

Art. 21. *Concepto de presupuesto protegido en actuaciones de rehabilitación.*

Se considera presupuesto protegido provisional de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes:

a) El presupuesto o presupuestos de ejecución de obras e instalaciones (en su caso, los costes de ejecución material más un máximo de un 6% en concepto de beneficio industrial y un 13% gastos generales).

b) Los presupuestos de los honorarios de los técnicos que, en su caso, pudieran intervenir.

c) Los tributos estatales o locales satisfechas por razón de las actuaciones (IVA, impuesto sobre construcción u otros), exclusivamente para personas físicas o Comunidades de Propietarios, que no puedan desgravarse las mismas.

d) El importe de los honorarios por la Inspección Técnica de Edificios en actuaciones en edificios que por la antigüedad del inmueble sus propietarios deban llevar a cabo conforme a la normativa municipal vigente reguladora de la materia.

• Queda excluido del presupuesto protegido, para obras de adecuación de habitabilidad, toda clase de mobiliario (muebles de baño o de cocina, electrodomésticos, fregaderos etc.). Solo se subvencionará la ejecución de obras de acabados (pavimentos, pinturas, alicatados, etc.), cuyo mal estado se acredite previamente o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras actuaciones de rehabilitación.

Art. 22. *Presupuesto protegido definitivo.*

Se entenderá por presupuesto protegido definitivo con las limitaciones, que se establecen en los apartados siguientes, el coste real de los mismos conceptos señalados en el artículo anterior, debidamente acreditados por facturas originales, minorado por el importe de otras subvenciones, si las hubiera.

Art. 23. *Limitaciones de precios y presupuestos protegidos máximos y mínimos.*

Art. 24. *Presupuestos protegidos máximos.*

En todos los casos el presupuesto protegible no excederá, por metro cuadrado de superficie útil, del 70% del módulo básico aragonés, aplicable en el momento de la calificación provisional.

La superficie máxima computable, para la determinación del presupuesto protegido, será la de 120 metros cuadrados útiles por vivienda o local (cuando sus propietarios participen en la financiación de las obras del edificio), con independencia de que su superficie real pudiera ser superior. En ningún caso se añadirá, a la superficie computable por vivienda, las superficies correspondientes a garajes, trasteros u otras.

Art. 25. *Presupuestos protegidos mínimos.*

La cuantía mínima del presupuesto protegido será de 4.000 euros.

Art. 26. *Forma de recibir las ayudas.*

Las ayudas económicas se percibirán en una sola vez, tras la finalización de las obras, la correspondiente comunicación de las mismas por sus promotores y posterior comprobación por parte de los servicios técnicos que permitirá, en su caso, la concesión definitiva de las ayudas.

CAPÍTULO VI

PROMOTORES, BENEFICIARIOS Y LIMITACIONES PARA EL ACCESO A LAS AYUDAS

Art. 27. *Clases de promotores y beneficiarios.*

27.1. Pueden ser promotores de actuaciones de rehabilitación las personas físicas o jurídicas que sean propietarios de las viviendas, usufructuarios vitalicios o arrendatarios de las mismas, siempre que cuenten con el consentimiento del propietario, o las Comunidades de Propietarios en la rehabilitación de edificios.

27.2. Podrán acceder a las ayudas económicas municipales las personas físicas o jurídicas siempre que cumplan los requisitos exigidos:

—Los propietarios de viviendas, personas físicas, en régimen de propiedad horizontal, por sí mismos, si trata de actuaciones de rehabilitación sobre elementos privativos, o agrupados en comunidades de propietarios si se trata de actuaciones de rehabilitación sobre elementos comunes, cuyo destino declarado sea conforme a los previstos en esta Ordenanza.

—Las personas jurídicas y físicas que sean propietarias o arrendatarias de locales u oficinas cuando se promuevan actuaciones sobre elementos comunes. Los arrendatarios deberán acreditar el permiso de la propiedad.

—Las personas jurídicas y físicas propietarios de viviendas o edificios completos cuyo destino tras las obras de rehabilitación sea el alquiler.

Art. 28. Obligaciones del beneficiario.

28.1. OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO:

a) Destinar el inmueble objeto de la actuación subvencionada a viviendas, locales comerciales u hosteleros y actividades económicas compatibles con los usos previstos por el PGOU de Mallén en el suelo urbano.

b) Comunicar el inicio y final de las obras con la documentación exigida, para actuaciones privativas promovidas por el propio usuario o a estar debidamente informado, en los supuestos de obras comunes, del cumplimiento de dichas obligaciones por parte del representante legal de la Comunidad de Propietarios.

c) Ajustarse al proyecto o documentación técnica presentados por los promotores de las actuaciones o a comunicar cualquier modificación que se plantee.

Los servicios técnicos municipales del órgano gestor podrán comprobar la adecuación de las obras efectuadas con la actuación de rehabilitación solicitada, así como realizar cuantas actuaciones de inspección consideren oportunas para acreditar la habitualidad del domicilio del solicitante de la subvención, en relación con la vivienda rehabilitada.

d) Acreditar, en todos los casos, el estar al corriente de pago del impuesto sobre Bienes Inmuebles y demás obligaciones tributarias ante las Administraciones públicas, mediante la documentación establecida en los artículos siguientes o autorizar al Ayuntamiento de Mallén a recabar dicha información.

e) Cuando en el transcurso de las actuaciones de rehabilitación objeto de las subvenciones, se tuviesen que contratar gastos de ejecución de obras que superen en un solo contrato los 40.000 euros (IVA excluido) o de suministro de bienes de equipo y prestaciones de servicios profesionales que superen los 15.000 euros (IVA excluido), el promotor o beneficiario de la subvención deberá solicitar como mínimo tres ofertas de diferentes proveedores, debiendo presentarlas junto con los demás documentos justificativos de la subvención.

28.2. Se procederá a declarar la resolución de caducidad y archivo del expediente de solicitud de ayudas cuando por causa imputable al interesado se produzca la paralización del mismo debido principalmente a la falta de cumplimentación de la documentación exigible u otras causas (renuncia, desistimiento, etc.) habiéndose requerido previamente en tiempo y forma. En esos casos se advertirá al solicitante que si transcurridos tres meses no reanuda la tramitación se procederá por parte del Ayuntamiento de Mallén a acordar el archivo del expediente, comunicándose al mismo.

Art. 29. Régimen sancionador reintegro de subvenciones.

En materia de infracciones del beneficiario de la subvención y de sanciones aplicables a las infracciones será de aplicación lo dispuesto en la Ley 5/2015, de Subvenciones de Aragón. Los posibles reintegros de las subvenciones se tramitarán por la causas previstas y el procedimiento establecidos en la Ley 38/2003, General de Subvenciones, y la Ley 5/2015, de Subvenciones de Aragón.

TRAMITACIÓN

Art. 30. Solicitudes, órganos competentes y normativa aplicable.

Las solicitudes presentadas para la concesión de ayudas económicas serán tramitadas por los servicios técnicos y administrativos del Ayuntamiento de Mallén.



Art. 31. Plazo de presentación de solicitudes.

La convocatoria de las subvenciones permanecerá abierta durante todo el año y las solicitudes podrán realizarse presencialmente en los horarios habituales de atención al público del Ayuntamiento de Mallén o en la sede electrónica del Ayuntamiento en la dirección <https://mallen.sedelectronica.es>. Todo ello sin perjuicio de las obligaciones de relacionarse telemáticamente con la Administración previstas en el artículo 14 de la Ley 29/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

La convocatoria de las mismas contendrá la documentación a presentar mediante la incorporación de los anexos de los que también se dispondrán en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Art. 32. Forma de solicitud de concesión de ayudas económicas.

32.1. DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER GENERAL.

La solicitud de subvención se presentará mediante impreso de solicitud de Ayudas normalizado e debidamente cumplimentado, incorporando la documentación siguiente:

a) Documentación que acredite la personalidad del solicitante, o, en su caso, la representación que ostente y título que acredite la relación dominical o arrendaticia con el inmueble a rehabilitar.

b) Datos del emplazamiento para el que solicita la subvención.

c) Memoria que contenga descripción detallada de las obras a realizar, adjuntando la documentación técnica adecuada al título habilitante de naturaleza urbanística necesaria, según el tipo de intervención de rehabilitación a realizar.

d) En el caso de obras comunes, copia de acuerdos comunitarios para realizar las obras y designación de representante, relación de propietarios y distribución de gastos indicando coeficientes de participación de cada finca en las actuaciones de rehabilitación sobre cada actuación de rehabilitación en elementos estructurales o funcionales y cuenta corriente comunitaria donde ingresar la subvención.

e) Fotocopia de presupuestos de las obras detallados por capítulos y desglosados por partidas, con indicación de las unidades y de los precios unitarios y de la solicitud del título habilitante de naturaleza urbanística necesario (licencia, declaración responsable o comunicación previa).

f) En su caso, fotocopia del contrato y carta de pago de los honorarios facultativos.

g) Declaración responsable de que se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social y que reúne los requisitos para ser beneficiario de la subvención conforme al artículo 13 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones.

h) Ficha de terceros del Ayuntamiento de Mallén.

La presentación de la solicitud y su posible concesión no eximirá de la necesidad de la tramitación ordinaria del correspondiente título habilitante de naturaleza urbanística que la actuación requiera.

Las actividades de instrucción incluirán la revisión de las solicitudes y la documentación que las acompañe, pudiendo requerir la subsanación de las posibles deficiencias que se aprecien en un plazo de diez días, con el apercibimiento de tenerles por desistidos de su petición y archivo del expediente en caso de incumplimiento, de acuerdo con lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

Art. 33. Tramitación del expediente y concesión provisional de las ayudas económicas.

El procedimiento de concesión será el de concurrencia competitiva en régimen simplificado cuyo criterio de concesión será el de prelación de aquellas solicitudes que cumplan las condiciones.

33.1. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y SOLICITUD DE INFORME.

Una vez completada la solicitud por los interesados, el órgano instructor, el técnico jurídico del Ayuntamiento, procederá a recabar informe técnico a los arquitectos asesores municipales sobre la adecuación de la actuación a las previstas en la presente Ordenanza.

33.2. INFORME DE LA COMISIÓN VALORADORA.

Recabados los informes, se elevará solicitud a la comisión valoradora, que será la comisión informativa de urbanismo (o en su defecto la Comisión Especial de Cuentas si no se hubieran constituido comisiones informativas en el mandato correspondiente) que informará favorablemente o desfavorablemente la concesión provisional de la subvención.

33.3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

El órgano instructor redactará propuesta de resolución de concesión provisional de la ayuda conforme a lo informado por la comisión valoradora y remitirá al solicitante dicha propuesta otorgando un plazo de audiencia de diez días hábiles para que manifieste lo que considere oportuno.

33.4. RESOLUCIÓN DE CONCESIÓN PROVISIONAL.

Transcurrido el trámite de audiencia y atendiendo a lo manifestado en el trámite de audiencia el órgano instructor elevará propuesta a la Alcaldía de resolución de concesión provisional de la subvención y esta será notificada al interesado, así como las condiciones específicas en las que se conceden y normas a seguir por el beneficiario o beneficiarios.

Una vez agotada la aplicación presupuestaria de cada ejercicio, las ayudas informadas favorablemente por la comisión valoradora para las que no ha alcanzado la dotación de dicho año, se reservarán en lista de espera por orden de registro para ser atendidas en el ejercicio siguiente, siempre que el presupuesto del Ayuntamiento prevea dotación presupuestaria para dichas ayudas.

El beneficiario deberá realizar la actuación que se subvenciona en el plazo que el proyecto técnico si lo hubiera, tenga previsto, y como máximo en el plazo de un año desde la concesión provisional de la subvención.

CONCESIÓN DE LA CONCESIÓN DEFINITIVA DE LAS AYUDAS.

Para proceder a la tramitación de la concesión definitiva, según lo establecido en el artículo 34, deberá comunicarse por parte del beneficiario o promotor la terminación de las obras subvencionadas en el acuerdo de concesión provisional, en el impreso que se le facilitará al comunicarle por escrito la concesión provisional, así como cuanta documentación complementaria existiese que refleje el estado de ejecución de las obras (certificados oficiales visados por los Colegios Profesionales del fin de las obras, facturas originales o fotocopias compulsadas por los servicios administrativos del órgano gestor de todos los pagos realizados, fotografías, licencias de obras, justificantes de pago de tasas correspondientes, etc.). Asimismo aportará declaración del número de horas trabajadas por categoría laboral (encargado, oficial, peón, etc.) y por oficio, con efectos meramente estadísticos que permitan medir el empleo generado por las obras subvencionadas.

Art. 34. *Concesión definitiva de las ayudas económicas.*

34.1. La concesión definitiva de las ayudas económicas se tramitará dentro de los treinta días siguientes a la comunicación por parte del beneficiario o promotor de la terminación de las obras subvencionadas en el acuerdo de concesión provisional.

34.2. Previamente a la concesión definitiva, los Servicios Técnicos del órgano gestor podrán inspeccionar las obras realizadas, al objeto de comprobar la conformidad de su ejecución. Advertidas deficiencias subsanables, se comunicará al titular de la actuación el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación.

34.3. Comprobada la conformidad de las obras y de la documentación exigible, la Alcaldía, ratificará, en su caso, la concesión definitiva de las ayudas, a propuesta del órgano instructor, que se comunicará al beneficiario o beneficiarios, iniciándose el procedimiento de pago.

34.4. La denegación, tanto de la concesión provisional como de la concesión definitiva, será motivada y llevará aparejada en el segundo caso la revocación de las ayudas económicas a percibir.

Art. 35. *Régimen de recursos.*

Contra los acuerdos relativos a la concesión o denegación de las ayudas económicas, podrán interponerse los recursos administrativos y jurisdiccionales previstos en la legislación vigente.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera: Recursos económicos.

Los recursos económicos para la financiación de las ayudas económicas previstas en esta Ordenanza serán los que figuren en los presupuestos municipales vigentes en cada ejercicio destinados a tal finalidad, no pudiendo tramitar nuevas propuestas de concesión provisional de ayudas, una vez agotados los mismos, sin perjuicio de que se atiendan al año siguiente una vez se habilite aplicación presupuestaria para ello.

Segunda: Concurrencia de ayudas públicas.

El porcentaje de ayuda concedido se aplicará sobre la parte de presupuesto protegido íntegro definido en esta Ordenanza y realmente ejecutado, si bien, la suma de las ayudas recibidas no podrá superar el 100% del gasto ejecutado, minorando la aportación del Ayuntamiento en el caso de concurrencia de más ayudas para no superar la financiación de dicho gasto.

Tercera: Normativa sectorial aplicable.

En lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la Ley General de Subvenciones y el Reglamento que la desarrolla, así como en la Ley 5/2015, de Subvenciones de Aragón. También son de aplicación las bases de ejecución del presupuesto del Ayuntamiento de Mallén en relación al otorgamiento de subvenciones por parte de la entidad local.

Cuarta: Protección de datos personales.

Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales. La información relativa a la misma está disponible en la sede electrónica del Ayuntamiento de Mallén en la dirección:

<https://mallen.sedelectronica.es>

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera: En cada ejercicio presupuestario en el que se encuentre en vigor la presente Ordenanza se designarán las partidas del presupuesto municipal correspondiente al fomento de la rehabilitación.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente texto de la Ordenanza municipal de fomento a la rehabilitación de Mallén entrará en vigor a los quince días contados desde el siguiente a la publicación del texto íntegro del texto refundido con la modificación, en el BOPZ.

Contra el presente acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón con sede en Zaragoza, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Mallén, a 23 de agosto de 2021. — El alcalde, Rubén Marco Armingol.