



GUÍA

DECLARACIÓN DUNHA AREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL (ARI)

I. DECLARACIÓN DUNHA ARI

A solicitude de declaración de ARI ven regulada no Decreto 18/2014, do 13 de febreiro, polo que se determinan os aspectos básicos dos programas autonómicos de rehabilitación de vivendas, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia (DOG núm. 38, do 25 de febreiro). Este decreto establece no seu artigo 8 o procedemento para a declaración dunha nova ARI. Nesta guía recollense as previsións contidas na Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia (DOG nº 83, do 2 de maio de 2019).

O procedemento de declaración, por instancia do concello, iníciase mediante unha solicitude dirixida á Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS), xunto coa seguinte documentación:

- a) Certificado de acordo do concello que aproba a solicitude da declaración de área de rehabilitación integral, conforme a clasificación prevista no artigo 9 do decreto 18/2014.
- b) Delimitación do ámbito proposto, determinación do planeamento vixente e parámetros urbanísticos polos cales está afectada a área proposta.
- c) Compromiso do concello para crear ou manter una oficina municipal de rehabilitación, con medios suficientes, para a xestión e o impulso de actuacións de rehabilitación no ámbito.
- d) Memoria explicativa en que se recollan os seguintes aspectos:
 1. Obxectivos que se pretenden coa declaración proposta e indicadores de seguimento que permitirán analizalos.
 2. Relación das rúas comprendidas dentro do ámbito.
 3. Número total de edificios e vivendas no ámbito.
 4. Número de edificios e vivendas susceptibles de rehabilitación.
 5. Análise do proceso de degradación física, social e ambiental que clarifique a necesidade da declaración de ARI proposta, tales como o envellecemento demográfico, perda de poboación, abandono de actividades económicas ou baixo nivel de ingresos das persoas residentes.



6. Avaliación do nivel de deterioro de edificios e vivendas no ámbito.
7. Avaliación do custo estimado das actuacións de rehabilitación previstas de edificios e vivendas.
8. De ser o caso, proposta de actuacións de urbanización-reurbanización para impulsar a rexeneración do ámbito e avaliación dos seus custos.
9. De ser o caso, plan de realoxamento temporal, a súa programación e custo económico.
10. Planos xeorreferenciados coa delimitación da área de rehabilitación integral solicitada. Escala 1:500.

Unha vez tramitadas as solicitudes admitidas, por resolución da persoa titular da presidencia do IGVS declárase a ARI.

- Clases das áreas de rehabilitación integral :

As ARI clasifícanse nas seguintes categorías:

a) ARI de conxuntos históricos:

Son as ARI que o seu ámbito comprende un conxunto histórico que teña declaración de ben de interese cultural ou estea integrado como tal no Catálogo de Patrimonio Cultural de Galicia e que conte cun plan especial de protección. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter como mínimo 50 vivendas.

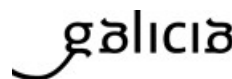
b) ARI rurais:

Son as ARI que se declaren en concellos menores de 5.000 habitantes e a súa configuración sexa predominantemente rural. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter como mínimo 20 vivendas.

c) ARI de ámbito urbanos:

Son as ARI que non pertencen a ningunha das categorías consideradas nos puntos anteriores. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter como mínimo 50 vivendas.

Por resolución da persoa titular da Presidencia do IGVS poderán modificarse os límites mínimos de vivendas de cada clase, sempre que as características do ámbito que se vai delimitar así o xustifiquen, pola tipoloxía das súas edificacións, polo interese arquitectónico específico do conxunto e polo grado de deterioración das edificacións, unido a baixos niveis de renda das persoas titulares das vivendas ou á extensión do ámbito catalogado polo planeamento.



No suposto de que se pretenda declarar unha ARI para acollerse ao financiamento estatal dos plans de vivenda, deberán cumprirse os límites mínimos de vivendas e demais requisitos establecidos no correspondente real decreto regulador do plan.

No suposto de que o Ministerio de Fomento esixa máis documentación sobre a ARI que se declare, esta se pediría ao concello e se xuntaría para a sinatura do acordo bilateral de financiamento con participación do concello.

A xestións das ARI realizarase polo concello no que se atopen en coordinación e baixo as directrices do IGVS, en canto ás actuacións subvencionables, aos procedementos de cualificacións das actuacións e, se é o caso, aos de concesión de axudas que sexan de competencia deste organismo.

II. ENCAIXE DAS ARI NO PLAN ESTATAL DE VIVENDA 2018-2021

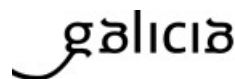
O artigo 49 do Real decreto 106/2018, do 9 de marzo, polo que se regula o Plan estatal de vivenda 2018-2021 (en diante, Plan 2018-2021) esixe para o financiamento do programa de fomento da rexeneración e renovación urbana e rural a sinatura, no seo da comisión bilateral de seguimento do Plan 2018-2021, dun acordo específico de financiamento cos concellos que teñan ARI declaradas e que soliciten participar no programa. Os concellos que participen no programa convocarán as axudas para actuacións de rehabilitación de edificios e vivendas en cada ámbito, tramitarán os expedientes, resolverán e pagarán as subvencións aos beneficiarios.

III. BREVE RESUME DO PROGRAMA DE FOMENTO DA REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANA E RURAL DO PLAN 2018-2021 E AXUDAS AUTONÓMICAS

- Obxecto do programa

Este programa ten por finalidade o financiamento da realización conxunta de obras de rehabilitación en edificios e vivendas, incluídas as vivendas unifamiliares, de urbanización ou reurbanización dos espazos públicos e, de ser o caso, de construción de edificios ou vivendas en substitución de edificios ou vivendas demolidos, dentro dos ámbitos de actuacións previamente delimitados como ARI.

- Actuacións subvencionables



De conformidade co artigo 51 do Real decreto 106/2018, do 9 de marzo, son actuacións subvencionables as seguintes:

1. As previstas no artigo 36 do Real decreto 106/2018, do 9 de marzo, para o programa de fomento da mellora da eficiencia enerxética e da sustentabilidade das vivendas.
2. As previstas no artigo 43 do Real decreto 106/2018, do 9 de marzo, para o programa de fomento da conservación, da mellora da seguridade de utilización e da accesibilidade en vivendas.
3. A execución de obras ou traballos de mantemento e intervención nas vivendas unifamiliares e nos edificios, mesmo no interior das vivendas, instalacións fixas, equipamento propio e elementos comúns, co fin de adecualos aos estándares previstos pola normativa vixente.
4. A execución das seguintes obras de mellora da calidade e sustentación do medio urbano:
 - a) As de urbanización e reurbanización material dos espazos públicos, tales como consolidación, pavimentación, xardinaría, infraestruturas, instalacións, servizos de abastecemento de auga, saneamento, subministración enerxética, iluminación, recollida, separación e xestión de residuos, telecomunicacións e utilización do subsolo.
 - b) As de mellora da accesibilidade dos espazos públicos.
 - c) As de mellora da eficiencia ambiental nas seguintes materias:
 - En materia de auga, as de redución do uso de auga potable e de rega, as de xestión sustentable das escorrentías urbanas, as augas pluviais e residuais, e as de xestión de depuración e o seu retorno adecuado ao medio.
 - En materia de enerxía, as de mellora da eficiencia enerxética en edificación e en servizos urbanos, as de implantación de enerxías renovables e sistemas de climatización centralizada ou de distrito, considerados eficientes segundo a Directiva 2012/27/UE, as de fomento da mobilidade sustentable e, en xeral, todas aquelas destinadas a reducir a demanda enerxética, as emisións de gases contaminantes e a aumentar o uso de enerxías renovables.
 - En materia de xestión de residuos e uso de materiais, as de mellora da reciclaxe dos materiais conforme aos plans nacionais ou autonómicos de recollida de residuos, as de uso, tanto de materiais reciclados ou renovables en edificación e en urbanización como de materiais locais ligados a estratexias de promoción dunha xestión sustentable do territorio.





- En materia de protección e mellora da biodiversidade, as infraestruturas verdes urbanas, como as propostas de conectividade de espazos verdes, de promoción de cubertas verdes ou de implantación de especies adecuadas ao medio.

5. As obras de demolición de edificios e de vivendas e as obras de edificación de edificios de vivendas e vivendas de nova construción. Os novos edificios e vivendas deberán ter unha cualificación enerxética mínima B e cumprir, en todo caso, coas esixencias do Código Técnico da Edificación.

6. As obras de edificación de edificios e de vivendas nos supostos de infravivenda e de chabolismo. Nestes casos a edificación farase en función das unidades de convivencia residentes e as súas características e non en substitución doutros ou doutras demolidas, con fin último de posibilitar a súa inclusión social a través do disfrute dunha vivenda digna nun contexto integrador.

7. Así mesmo, serán subvencionables:

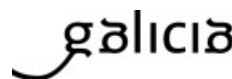
- Os custos dos programas de realoxo temporal dos ocupantes de inmobles que deban ser desaloxados da súa vivenda habitual ou, no seu caso, de que ocupasen unha infravivenda ou chabola, a consecuencia da correspondente actuación. Inclúense tamén as actuacións de acompañamento social integral e individualizado das unidades de convivencia para favorecer a adecuada inclusión de cada un dos seus compoñentes no seu novo entorno.
- Os gastos de equipamento e das oficinas de información, de xestión e de acompañamento social de actuacións subvencionables.

- Persoas ou entidades beneficiarias

Poderán ser persoas ou entidades beneficiarias destas axudas que asuman a responsabilidade da execución integral da ARI delimitada pola actuación.

Non poderán obter a condición de beneficiarios quen incorra nalguna das circunstancias previstas no artigo 13 da Lei 38/2003, do 17 de decembro, xeral de subvencións, no artigo 10 da Lei 9/2007, do 13 de xuño, de subvencións de Galicia, nin a quen se lle houbera revocado algunha axuda deste ou dos anteriores plans de vivenda por causa imputable ao solicitante, segundo o previsto no artigo 7.5 do Real decreto 106/2018, do 9 de marzo.

- Contía das axudas



O importe das axudas estatais calcularanse multiplicando o número de vivendas polas axudas unitarias establecidas a continuación:

- Ata 12.000 euros, por cada vivenda que se rehabilite, sexa unifamiliar ou en edificio de tipoloxía residencial colectiva, para actuacións de mellora da eficiencia enerxética e sustentación en vivendas, con redución da demanda enerxética, nos termos establecidos no artigo 36 do Real decreto 106/2018, do 9 de marzo.
- Ata 8.000 euros, por cada vivenda que se rehabilite, sexa unifamiliar ou en edificio de tipoloxía residencial colectiva, para actuacións de conservación, da mellora na seguridade de utilización e da accesibilidade en vivendas, nos termos establecidos no artigo 43 do Real decreto 106/2018, do 9 de marzo, e para as actuacións de mantemento e intervención sinaladas no artigo 51.1.c) citado Real decreto e no ordinal décimo terceiro.
- No caso de edificios de tipoloxía residencial colectiva, incrementaranse estas contías con 120 euros por cada metro cadrado de superficie construída de local comercial ou outros usos. Ademais, poderá incrementarse en 1.000 euros por vivenda e 10 euros por cada metro cadrado de superficie construída de uso comercial ou outros usos, nos edificios e vivendas declaradas ben de interese cultural, catalogados ou que contén con protección integral no instrumento de ordenación urbanística correspondente.
- Para poder computar a contía establecida por cada metro cadrado de uso comercial ou outros usos, será necesario que os predios correspondentes participen nos custos de execución da actuación.
- Estas axudas solicitaranse, xestionaranse e resolveranse para a vivenda ou, no seu caso, conxuntamente para todo o edificio, sen prexuízo do seu posterior reparto e repercusión proporcional, e se destinarán integramente ao pagamento das cotas correspondentes ás actuacións subvencionables, unha vez repercutidas proporcionalmente.
- Ata 30.000 euros por cada vivenda construída en substitución de outra previamente demolida ou construída nos casos de infravivenda e chabolismo.
- Ata 2.000 euros por cada vivenda obxecto de rehabilitación e/ou por cada vivenda construída en substitución de outra previamente demolida para as actuacións de mellora da calidade e sustentación do medio urbano (obras de urbanización o reurbanización do ámbito).





- Ata 4.000 euros anuais, por unidade de convivencia a realoxar, durante o tempo que duren as obras e ata un máximo de 3 anos, para as actuacións de realoxo temporal.
- Ata 1.000 euros por vivenda rehabilitada ou construída en substitución de outra demolida, para financiar o custo dos equipos e oficinas de planeamento, de información, de xestión e de acompañamento social.

O importe máximo destas axudas estatais será do 40% do custo subvencionable da actuación, que poderá alcanzar ata o 75 %, nos casos das vivendas nas que os ingresos da unidade de convivencia residente sexan inferiores a tres veces o IPREM.

Nas vivendas nas que resida unha persoa con discapacidade ou maior de 65 anos e se acometan actuacións para a mellora da accesibilidade, a porcentaxe máximo da axuda poderá alcanzar ata o 75 % da inversión.

Nas actuacións para a mellora da eficiencia enerxética e a sustentación o pagamento da axuda estará condicionada a que se alcancen os obxectivos de redución de demanda enerxética establecidos no artigo 36 do Real decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Así mesmo, de conformidade co artigo 61 do Real decreto 109/2018, do 9 de marzo, as axudas unitarias previstas para este programa incrementaranse nun 25% cando as persoas beneficiarias sexan menores de 35 anos e as actuacións se realicen en concellos de menos de 5.000 habitantes.

O importe das axudas autonómicas terán a contía máxima seguinte:

- Ata 4.000 euros por vivenda obxecto da actuación de rehabilitación, sen que a subvención poida exceder de o 10 % do orzamento protexido de rehabilitación da vivenda ou do edificio,
- Ata 1.500 euros por vivenda rehabilitada ou construída en substitución de outra demolida, para financiar o custe dos equipos e das oficinas de planeamento, de información, de xestión e de acompañamento social.