



BASES REGULADORES DE LES SUBVENCIONS MUNICIPALS PER A LA REHABILITACIÓ DELS HABITATGES ANTICS DE RIUDOMS

I. EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Els propietaris dels habitatges l'ús principal dels quals sigui residencial tenen el deure de conservar-los i rehabilitar-los de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat. Amb aquest deure es contribueix a garantir la seguretat dels vianants de la via pública així com es dóna una bona imatge del municipi.

Per aquest motiu, l'Ajuntament de Riudoms concedeix una línia de subvencions adreçades als particulars que fomentin iniciatives que tinguin per objecte la rehabilitació dels habitatges antics del municipi. L'Ajuntament i els Serveis tècnics municipals oferiran als promotors de les obres un servei d'assessorament, informació i ajuda per tramitar-ne les sol·licituds.

Aquests ajuts són compatibles i acumulables a altres línies de subvencions gestionades per altres administracions titulars d'aquestes competències.

II. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i àmbit d'actuació

Aquestes bases tenen per objecte regular el procediment d'atorgament de subvencions municipals per a la rehabilitació dels habitatges antics de Riudoms.

Seràn objecte dels ajuts establerts en aquestes bases els habitatges i els immobles destinats a habitatge situats dins el sòl urbà de Riudoms. A aquests efectes, d'acord amb les Normes Subsidiàries de Planejament de l'àmbit del terme municipal de



Riudoms els inclosos a les claus urbanístiques Nucli antic «Clau 1», Eixample antic «Clau 2», Nou eixample «Clau 3», Cases en filera «Clau 4» i Ciutat jardí «Clau 5».

Article 2. Actuacions subvencionables

Als efectes del finançament establert per aquestes bases reguladores, s'entendrà per actuacions subvencionables aquelles que hagin obtingut llicència d'obres o s'hagin comunicat entre l'1 de gener de 2017 i el 31 de desembre de 2017 i que tinguin per objecte:

1. Rehabilitació de façanes completes
2. Actuacions destinades a garantir l'estanqueïtat de la coberta
3. Actuacions destinades a resoldre problemes estructurals, substitució de forjats interiors, la millora funcional, etc.

Els habitatges i immobles destinats a habitatge objecte de l'ajut han de tenir una antiguitat mínima de 50 anys i no s'hi poden haver fet actuacions de rehabilitació d'igual característiques que les que es sol·liciten durant els últims 20 anys.

No seran objecte de l'ajut les intervencions que impliquin la demolició de les façanes o el buidat dels edificis que representi l'enderroc de més del 60% dels sostres. Tampoc les reformes puntuals que no aconseguixin l'adequació dels habitatges a les condicions establertes a l'annex per habitatges usats o preexistents del Decret vigent sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges en la data de sol·licitud de la subvenció.

A més a més, caldrà que l'immoble no estigui en ruïna ni afectat per sistemes urbanístics generals o locals i no tingui incoat cap expedient de protecció de la legalitat urbanística que comporti o pugui comportar l'enderroc de l'edificació o d'una part d'aquesta o pugui ser susceptible d'infracció urbanística.



L'atorgament de subvencions estarà limitat per les dotacions econòmiques establertes en el pressupost municipal per aquesta finalitat. En el supòsit que l'import de les sol·licituds excedís les disponibilitats econòmiques, s'atendran les sol·licituds per ordre de presentació de la documentació completa, fins al límit de les dotacions pressupostàries.

Article 3. Beneficiaris

El beneficiari de l'ajut serà el promotor de l'obra i per acollir-s'hi caldrà que reuneixi les següents condicions:

- Ser persona física, jurídica, entitat sense ànim de lucre o en el cas d'edificacions en règim de propietat horitzontal, comunitat de propietaris que acreditin haver adoptat els acords necessaris, conforme la legislació que els és d'aplicació. En tot cas, resten exclosos els empresaris que exerceixen l'activitat de la promoció.
- Ser propietari, si bé en cas de ser arrendatari, usufructuari de l'immoble o titular d'altres títols jurídics d'igual naturalesa admissible en dret caldrà presentar l'autorització expressa del mateix.
- Trobar-se al corrent de llurs obligacions tributàries tant amb la seguretat social com amb l'Ajuntament de Riudoms d'acord amb les normes vigents. El benefici que es reconegui per raó d'una determinada actuació s'entendrà a qui es subrogui en la titularitat o ús de la finca i de la llicència d'obres o comunicació, prèvia acreditació documental.

Article 4. Requisits generals i obligacions dels beneficiaris

4.1. Requisits generals



L'aprovació d'atorgament de l'ajut es farà simultàniament o amb posterioritat a l'aprovació de la corresponent llicència d'obres municipal. Si les obres s'iniciessin abans de la concessió de la llicència el promotor perdrà tots els drets sobre les ajudes previstes, excepte quan per raons d'urgència i seguretat així s'acredités davant els Serveis tècnics municipals. També es perdran tots els drets si s'executen les obres fora dels paràmetres autoritzats a la llicència d'obres municipal.

Per tot allò que no es disposa en aquestes Bases, s'aplicaran amb caràcter supletori les disposicions legals i reglamentàries vigents que regulen l'activitat de les administracions públiques en matèria de subvencions.

Per a la concessió dels ajuts, els Serveis tècnics municipals podran fixar condicions específiques relatives a la preservació d'elements arquitectònics, a la utilització de materials i tècniques constructives i en general pel que fa a l'estètica a seguir. A més a més, si s'escau, caldrà aportar l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici d'habitatges (IITE), d'acord amb el Decret 67/2015 o d'acord amb la normativa que sigui vigent en el moment de sol·licitar la subvenció.

Correspondrà a la Junta de Govern resoldre sobre la concessió o denegació de les subvencions objecte d'aquestes bases.

4.2. Obligacions dels beneficiaris

Els beneficiaris dels ajuts estan obligats a:

- Obtenir la llicència municipal d'obres prèviament a l'inici de l'obra subvencionada.
- Realitzar les obres en els terminis màxims establerts a les condicions de la llicència. L'incompliment d'aquesta obligació comportarà la revocació de l'ajut.



- En cas que el beneficiari executi només una part de l'obra, l'Ajuntament podrà optar, ateses les circumstàncies de cada cas, entre la revocació total de la subvenció o el pagament d'una part proporcional a l'obra feta.
- Justificar la inversió de les quantitats atribuïdes i la destinació del fons i permetre les actuacions de comprovació i control de l'obra per part de l'Ajuntament de Riudoms.
- Comunicar a l'Ajuntament, amb l'acreditació documental a l'efecte, la tramitació i obtenció d'altres subvencions, ajuts o recursos rebuts d'altres administracions pel mateix concepte.

III. TIPUS D'AJUTS

Article 5. Rehabilitació de façanes completes

- S'inclouen en aquest àmbit les obres que tinguin per objecte la rehabilitació de façanes completes d'edificis inclosos en l'àmbit d'actuació. En resten excloses les obres de rehabilitació de façanes de locals comercials a no ser que la intervenció sigui de la façana completa.

CONCEPTE	SUBVENCIÓ NUCLI ANTIC (Clau 1 i Clau 2)	SUBVENCIÓ EIXAMPLE (Clau 3, Clau 4 i Clau 5)
REPICAT REVESTIMENT	5,00 €/m ²	2,50 €/m ²
PINTAT	6,00 €/m ²	3,00 €/m ²
REVOC	10,50 €/m ²	5,25€/m ²
REVOC DE CALÇ	12,00 €/m ²	6,00 €/m ²

- Si la intervenció a la façana comporta la substitució de la fusteria per una altra de més eficient energèticament i també més adequada estèticament es subvencionarà a més a més, amb un 10% de l'import



del pressupost de la fusteria IVA exclòs, previ informe favorable dels serveis tècnics municipals.

- S'estableix també un ajut complementari per import del 70% de l'Impost de construccions de la llicència d'obres en Clau 2, Clau 3, Clau 4 i Clau 5. En Clau 1 són bonificades en un 95%.
- Per fixar els metres quadrats de façana no es deduirà cap superfície per finestres, portes ni balconeres d'una superfície inferior a 2 m².
- Tipus d'actuacions subvencionables:

Restaurar de les parts d'obra en mal estat (arrebossats, escrostonats, sanejament d'esquerdes, etc.)

Decapar la totalitat de la façana

Netejar les parts de pedra (natural o artificial) pel procediment més escaient

Restaurar elements singulars escultòrics o tractaments ornamentals (cal especificar quins són)

Reconstruir o restituir elements deteriorats o desapareguts

Pintar els arrebossats de façana o mitgeres al descobert

Netejar i tractar els paraments petris o ceràmics

Netejar els esgrafiats pel procediment adequat

Netejar, restaurar i homogeneïtzar els elements de tancament

Netejar d'òxid i restaurar mitjançant els tractaments adequats la serralleria i els elements metàl·lics

Reconduir o eliminar els aparells d'aire de la façana

- Requisits estètics o tècnics de l'actuació subvencionable i metodologia dels treballs.

*Neteja de pedra, pedra artificial i paraments ceràmics. Els elements de pedra i paraments ceràmics s'hauran de netejar per mètodes no abrasius ni agressius (en general aigua i sabó neutre i raspall). En cas de problemes tècnics, es podran autoritzar altres sistemes. Si estan pintats caldrà aplicar decapants o microprojectió.



El mateix per la pedra artificial. En cas de reparacions concretes es podrà autoritzar una tènue veladura amb pintures al silicat.

*Estucats. Pel què fa als estucats, en general, serà d'aplicació el mateix criteri que l'emprat per a la pedra artificial. En tot cas, caldrà respectar les textures, línies o definicions geomètriques originals i mantenir el cromatisme.

*Criteris cromàtics. Es recuperaran els tons originals de l'edifici. La decisió cromàtica serà acordada amb Serveis tècnics municipals i admesa dins la gamma cromàtica definida a l'annex 1.

*Paraments verticals de terrats. En cas de no disposar d'informe cromàtic, es tractaran amb els colors consensuats amb els Serveis tècnics municipals.

*Monocapes. Els estucats tradicionals en situació constructiva irrecuperable es reestucaran emprant mètodes tradicionals. En cas d'utilització de monocapes es consensuarà tan l'especejament com el cromatisme amb els Serveis tècnics municipals. També s'admeten, com a substitució d'aplacats o revestiments obsolets sempre mantenint l'especejament i cromatisme original. En cap dels casos s'admetrà l'ús d'àrids projectats.

*Pintures. Caldrà especificar el tipus de pintura. S'empraran, preferentment, pintures minerals (pintures al silicat) especialment en casos d'igualació cromàtica en estucats.

*Fusteries i baranes. Els tancaments practicables exteriors seran, preferentment, de tipus tradicional amb fusta natural tintada de color fosc. S'admeten, també les de ferro o alumini lacat amb acabat de tonalitats fosques i mats, quedant prohibits els lacats de color blanc o anoditzats acabat or, plata, bronze o similar. En tot cas el color de les fusteries haurà de ser acordada amb Serveis tècnics municipals i admesa dins la gamma cromàtica definida a l'annex 1.

Els vidres de portes, finestres i balconeres no podran ser ni reflectants ni tipus mirall si no estan justificats.

*Mitgeres. Les mitgeres que quedin vistes, ja sigui de forma temporal o definitiva, hauran de tractar-se amb els mateixos materials, textures i colors que les façanes principals. Queden expressament prohibits els envans pluvials prefabricats al Nucli Antic (Clau 1 i Clau 2) .



- * Aparells d'aire condicionat. Es recomana el trasllat/reubicació d'aparells i conductes d'aire condicionat de manera que no siguin visibles en façana o s'integrin en els tancaments darrera reixes tractades homogèniament amb les fusteries i persianes.
- * Baixants. S'hauran de substituir els baixants de PVC o uralita per altres de característiques més concordants amb l'entorn. Preferiblement hauran de ser encastats a 2,5 metres d'alçada respecte al nivell del carrer. Aquesta actuació podrà ser obviada si les característiques del parament no ho permeten.
- * Rètols. Caldrà adaptar les instal·lacions publicitàries, marquesines i tendals, a allò prescrit a l'ordenança específica.
- * Cablejat de façana. Es fomentarà l'adaptació estètica del cablejat existent, retirant els elements determinats pels Serveis tècnics municipals. Pel que fa a la resta d'elements es realitzaran les actuacions acordades per minimitzar l'impacte paisatgístic dels mateixos.

Article 6. Actuacions destinades a garantir l'estanqueïtat de la coberta

- Aquest àmbit inclou les obres destinades a assegurar la conservació en condicions de la integritat i l'estanquitat de la coberta.
- La subvenció consistirà en una quantitat fins al 20% del cost de l'obra amb l'IVA exclòs amb un màxim de 700 euros.
- S'estableix també un ajut complementari per l'import del 70% de l'Impost de construccions de la llicència d'obres en Clau 2, Clau 3, Clau 4 i Clau 5. En Clau 1 són bonificades en un 95%.
- Per cost d'obra s'entén el pressupost d'execució material establert a la llicència d'obres o el que determina el projecte tècnic. No s'inclouran en el pressupost els impostos. Els Serveis Tècnics municipals podran adequar el pressupost als efectes del càlcul de la subvenció, als preus dels barems de la construcció reconeguts oficialment en el *Boletín Económico de la Construcción* o en el butlletí d'informació de l'Institut



Tecnològic de la Construcció de Catalunya (ITEC) vigent en el moment de la sol·licitud de la subvenció.

Article 7. Actuacions destinades a resoldre problemes estructurals, així com forjats interiors, la millora funcional, etc.

- Inclou les obres destinades a la conservació i resolució de problemes estructurals de l'habitatge, forjats interiors, millora funcional, etc.
- La subvenció consistirà en una quantitat fins al 20% del cost de l'obra amb l'IVA exclòs amb un màxim de 700 euros.
- S'estableix també un ajut complementari per l'import del 70% de l'impost de construccions de la llicència d'obres.
- S'estableix un ajut complementari i acumulable del 5% del cost de les obres per les persones amb discapacitat o amb problemes de mobilitat.
- Per cost d'obra s'entén el pressupost d'execució material establert a la llicència d'obres o el que determina el projecte tècnic. No s'inclouran en el pressupost els impostos. Els Serveis Tècnics municipals podran adequar el pressupost als efectes del càlcul de la subvenció, als preus dels barems de la construcció reconeguts oficialment en el Boletín Económico de la Construcción o en el butlletí d'informació de l'Institut Tecnològic de la Construcció de Catalunya (ITEC) vigent en el moment de la sol·licitud de la subvenció.

Article 8. Han d'haver transcorregut com a mínim 3 anys entre dues sol·licituds per actuacions diferents en un mateix immoble.

IV. TRAMITACIÓ D'EXPEDIENTS I DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

Article 9. Sol·licituds d'ajuts



El promotor presentarà la sol·licitud en el moment de demanar la llicència d'obres o comunicació. L'aprovació d'atorgament de l'ajut es farà simultàniament o amb posterioritat a l'aprovació de la corresponent llicència municipal d'obres. S'haurà de presentar els models annexes i la documentació següent:

- En cas de persones físiques o entitats sense ànim de lucre, aportar la documentació que acrediti que el promotor de les obres actua en qualitat de propietari, arrendatari, etc. Cal presentar original o fotocòpia compulsada.
- En el supòsit que la persona sol·licitant no sigui la propietària cal autorització prèvia i escrita del titular de la propietat. Cal presentar original o fotocòpia compulsada.
- Fotocòpia del DNI de la persona física sol·licitant. En cas de tractar-se d'una Comunitat de propietaris caldrà portar, a més a més del CIF, l'acreditació de la representació. Cal presentar original o fotocòpia compulsada.
- Fotografies de l'àmbit d'actuació de les obres (façanes, interiors, etc.)
- Amb totes les sol·licituds caldrà aportar pressupost i, si s'escau, projecte o memòria valorada, sempre i quan no s'hagi aportat amb la sol·licitud de llicència d'obres.
- Sol·licitud segons el model de l'[Annex II](#).
- Declaració jurada segons el model de l'[Annex II](#).
- Declaració responsable d'incompatibilitats segons el model de l'[Annex II](#).
- En cas de no ser necessari projecte tècnic:
 - Memòria descriptiva de les obres que es pretén realitzar
 - Fotografies de la situació actual
 - Pressupost detallat per partides
- En cas de ser necessari projecte tècnic:
 - Projecte tècnic signat per tècnic competent i visat en cas que sigui necessari



Article 9. Resolució de les sol·licituds

La Junta de Govern Local resoldrà, previ informe de la Intervenció municipal, l'atorgament de les subvencions a favor de les persones sol·licitants, d'acord amb els informes tècnics emesos al respecte.

El termini màxim d'atorgament de les subvencions serà de dos mesos des de la data de presentació de la sol·licitud. La manca de resolució dins d'aquest termini produirà efectes desestimatoris.

Article 10. Pagament de la subvenció

El pagament de la subvenció s'efectuarà, prèvia justificació, una vegada s'hagin realitzat les obres i s'hagi emès la corresponent certificació final, subscripta pel facultatiu o tècnic, o document emès pel contractista que hagi executat l'obra així com el certificat de final d'obra lliurat pel tècnic director de la mateixa, en el cas d'existir projecte tècnic.

La justificació de la subvenció ha d'incloure:

- Fotografies de l'estat final de les obres executades.
- Factures justificatives de la despesa

Els Serveis tècnics municipals comprovaran que l'obra objecte de la llicència s'hagi executat correctament i emetran l'informe corresponent. A aquest efecte, els promotors estan obligats a facilitar l'accés dels tècnics municipals a l'immoble, tant per emetre l'informe com per comprovar les obres, les vegades que sigui necessari.



Serà necessària la justificació econòmica de l'execució de les obres subvencionades mitjançant la presentació de la corresponent factura o certificació de la despesa realitzada.

Una vegada informada favorablement la realització de l'obra d'acord amb tots els termes de la llicència, es proposarà el pagament de la subvenció al seu beneficiari.

Article 11. Recursos econòmics

D'acord amb l'objecte d'aquestes Bases l'Ajuntament dotarà anualment en l'aprovació del pressupost la quantia que consideri necessària.

D'acord amb l'article 68 de la Llei 39/2015, si la sol·licitud no reuneix els requisits exigits en aquestes bases, es requerirà a l'interessat per a què en el termini màxim de 10 dies, esmeni la falta o acompanyi els documents preceptius, entenent que si no es porta dins d'aquest termini, s'entendrà desistit en la seva petició.

Per a les sol·licituds que no reuneixin tots els requisits i documentació correcta demanada en aquestes bases, es tindrà en compte com a data d'entrada a l'Ajuntament, a efectes de resolució dels ajuts, la data en què es presenta correctament la documentació que li ha estat requerida.

V. DISPOSICIÓ FINAL

Els sol·licitants que s'acullen a aquestes bases es comprometen a respectar i complir la normativa urbanística i d'estètica, així com als condicionants que es puguin establir en la resolució d'atorgament de les subvencions i de les indicacions posteriors que puguin sorgir.

En el cas que s'esgoti el crèdit pressupostari, les sol·licituds que no es puguin atendre tindran preferència en l'exercici proper.



La Junta de Govern Local a proposta de la Regidoria d'Urbanisme resta facultada per a resoldre les interpretacions i casuístiques que es puguin presentar.

L'Ajuntament confeccionarà i facilitarà els formularis necessaris que haurà de presentar el sol·licitant a l'inici de l'expedient i a la finalització del mateix i que documentarà el procés d'atorgament de la subvenció.

VIGÈNCIA i entrada en vigor. Aquestes Bases han estat aprovades definitivament pel Ple de l'Ajuntament del dia 18 de maig de 2017, publicades al BOP núm. 161, de 21 d'agost de 2017. Així mateix, han estat modificades per acord del Ple del dia 18 de gener de 2018, del 17 d'abril de 2018 i 19 de juliol de 2018, data a partir de la qual han entrat en vigor i romandran vigents fins a la seva modificació o derogació expressa.

ANNEX I

S'esmenten a continuació un seguit de gammes cromàtiques que es poden utilitzar: colors terra, ocre, crema, siena, gris, blanc i verd fosc. No obstant, se'n poden proposar altres que s'integrin correctament amb els edificis propers prèvia la conformitat dels Serveis Tècnics Municipals.