



## ORDENANÇA MUNICIPAL DE FOMENT DE REHABILITACIÓ D'EDIFICIS I DE FAÇANES EN EL TERME MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA.

### ARTICLE 1R.- OBJECTE DE L'ORDENANÇA.

És objecte de la present ordenança la regulació d'ajuts econòmics per a fomentar la promoció d'obres de rehabilitació dels següents edificis:

- Edificis inclosos en el Catàleg de Béns Protegits de Cassà de la Selva, document annex al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Cassà de la Selva.
- Edificis ubicats en la zona definida pel POUM de Cassà de la Selva com a casc antic (Clau A).
- "Masos" situats en sòl no urbanitzable respecte als quals s'acrediti que tenen una antiguitat superior a 80 anys.
- Obres de rehabilitació de les façanes de qualsevol dels edificis situats en tot el terme municipal.
- Obres destinades a la millora d'accessos i supressió de barreres arquitectòniques en qualsevol edifici situat en el terme municipal.

### ARTICLE 2N.- ÀMBIT D'APLICACIÓ.

Els ajuts econòmics es concediran, sempre a instància de part, per les obres que es realitzin en els edificis mencionats a l'article 1, i sempre que compleixin els supòsits següents:

**Primer.- Edificis inclosos en el Catàleg de Béns Protegits de Cassà de la Selva, edificis ubicats en la zona definida pel POUM de Cassà de la Selva com a casc antic i "masos" situats en sòl no urbanitzable respecte als quals s'acrediti que tenen una antiguitat superior a 80 anys i compleixin els següents requisits:**

- a) Que es trobin catalogats en qualsevol dels seus nivells de protecció en el Catàleg de Béns Protegits de Cassà de la Selva, que es tracti d'edificis ubicats en la zona definida pel POUM de Cassà de la Selva com a casc antic, o de "masos" situats en sòl no urbanitzable respecte als quals s'acrediti que tenen una antiguitat superior a 80 anys.
- b) Que hagin transcorregut al menys 15 anys des de la data d'expedició del certificat final d'obra (en el cas dels masos, que s'acrediti una antiguitat superior a 80 anys).
- c) Manca o deteriorament de serveis, instal·lacions o elements de l'edifici, a valorar pels serveis tècnics municipals.

Les obres que poden acollir-se en aquest supòsit, tant són les de rehabilitació d'habitatges com les de rehabilitació estructural i funcional d'edificis:

#### S'entendrà per obres de rehabilitació d'habitatges:

Les necessàries perquè l'habitatge obtingui l'adequació d'habitabilitat.

Les d'adequació per estalviar consum energètic o per adaptar l'habitatge a la normativa vigent en matèria d'aigua, gas, electricitat, protecció antiincendis o sanejament.



Les d'ampliació de l'espai habitable de l'habitatge fins a 200 m<sup>2</sup>, com a màxim, i d'acord amb el planejament urbanístic establert.

S'entendrà per obres de rehabilitació estructural i funcional d'edificis plurifamiliars:

Remodelació de l'edifici o dels habitatges: Les obres per a modificar la superfície útil dels habitatges o modificar el nombre d'aquests, sense que en cap cas els habitatges tinguin més de 200 m<sup>2</sup>. En aquest supòsit s'inclouen les obres d'habitabilitat dels habitatges.

Adequació estructural de l'edifici: Les obres que proporcionin les condicions òptimes d'estanquitat a la pluja i humitat, d'aïllament tèrmic, de xarxes generals d'aigua, gas, electricitat, telèfon, sanejament, serveis generals, seguretat davant accidents i sinistres.

Obres complementàries de les anteriors: Les d'adequació de patis comunitaris de l'edifici i les dels locals de negoci.

**Segon.- Façanes de qualsevol dels edificis situats en tot el terme municipal:**

- a) Que es tracti de façanes de qualsevol dels edificis situats en tot el terme municipal.
- b) Que hagin transcorregut almenys 15 anys des de la data d'expedició del certificat final d'obra.
- c) Estat de deteriorament de la façana, a valorar pels serveis tècnics municipals.

**Tercer.- Edificis del terme municipal on es facin obres destinades a la millora d'accessos i supressió de barreres arquitectòniques:**

- a) Que hagin transcorregut almenys 15 anys des de la data d'expedició del certificat final d'obra.
- b) Que s'acrediti que les obres són per fer l'immoble més accessible i millorar la qualitat de vida de persones majors de 65 anys o bé que acreditin tenir un grau de discapacitat, mobilitat reduïda o altres limitacions.

**ARTICLE 3R.- CONDICIONS GENERALS.**

1r.- Podran ésser objecte dels ajuts municipals les obres referides en l'article anterior sempre que reuneixin els requisits establerts en la present Ordenança. Podran ser beneficiaris dels ajuts econòmics les persones o entitats que acreditin mitjançant declaració responsable atorgada davant d'una autoritat administrativa o notari que no estan incursos en cap prohibició de les establertes a l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, i en concret hauran d'acreditar trobar-se al corrent de les obligacions tributàries amb l'Ajuntament de Cassà de la Selva o acreditació d'estar-ne exempts, així com no tenir pendents reintegrament d'altres subvencions.



2n.- No es concediran ajuts econòmics a aquells edificis que estiguin declarats fora d'ordenament pel planejament corresponent ni aquells altres edificis que no compleixin els requisits de l'article anterior.

3r.- Totes les actuacions i obres hauran de garantir la seva coherència tècnica i constructiva amb l'estat de conservació de l'edifici així com la seva efectiva contribució a la millora de les condicions d'ús, seguretat o estètica exterior de l'edifici.

#### **ARTICLE 4RT.- TIPUS I AJUTS MUNICIPALS.**

Les ajudes tindran la consideració de subvencions de l'Ajuntament de Cassà de la Selva als beneficiaris, en les condicions regulades per la present ordenança i es sotmetran al principi de lliure concurrència.

El pressupost subvencionable no inclou l'IVA ni els possibles honoraris tècnics que hi puguin haver. Les ajudes seran les següents:

##### a)Respecte a la rehabilitació d'habitatges:

- Una subvenció que equivaldrà al 20% del pressupost subvencionable de l'obra de rehabilitació. S'entendrà per pressupost subvencionable, aquell que sigui superior a 3005 euros i inferior a la quantitat equivalent a 540 euros/m<sup>2</sup> de superfície útil. La superfície màxima de l'habitatge que es computarà per determinar la quantia dels ajuts serà de 200 m<sup>2</sup>, encara que la superfície real sigui superior.

##### b)Respecte a la rehabilitació estructural i funcional d'edificis plurifamiliars:

- Una subvenció que equivaldrà al 20% del pressupost subvencionable de l'obra de rehabilitació. S'entendrà per pressupost subvencionable aquell que sigui superior a 3005 euros i inferior a la quantitat equivalent a 750 euros/m<sup>2</sup> de superfície útil. La superfície màxima per habitatge o per local comercial que es computarà per determinar la quantia dels ajuts serà de 200 m<sup>2</sup>, encara que la superfície real sigui superior.

L'edifici ha de tenir el 60 %, com a mínim, de superfície útil destinada a habitatge, exclosa la planta baixa i la superfície sota rasant que no es destinin a habitatge.

##### c) Respecte a les façanes de qualsevol edifici situat en el terme municipal:

- Una subvenció que equivaldrà al 30% del pressupost subvencionable de l'obra de rehabilitació de façana. S'entendrà per pressupost subvencionable aquell que sigui inferior a la quantitat equivalent a 100 euros/m<sup>2</sup> de façana.

Quan es tracti de façanes d'edificis que figurin en el Catàleg de Béns Protegits de Cassà de la Selva, la rehabilitació de les quals requereixi d'un tractament específic (estucats, reconstrucció de motlures, etc...), la subvenció equivaldrà al 30% del pressupost subvencionable. S'entendrà per pressupost subvencionable aquell que sigui inferior a la quantitat equivalent 400 euros/m<sup>2</sup> de façana, pressupost que s'haurà de presentar a l'Ajuntament de forma detallada.



Als edificis catalogats o situats en nucli antic i als masos de més de 80 anys d'antiguitat en els que l'obra de rehabilitació inclogui també la rehabilitació de façana, només se'ls atorgarà subvenció pel concepte que els resulti més favorable, la qual cosa significa que no es podrà atorgar subvenció per més d'un concepte.

d) Respecte a les obres destinades a la millora d'accessos i supressió de barreres arquitectòniques d'edificis situats en el terme municipal:

- Una subvenció que equivaldrà al 20% del pressupost subvencionable de l'obra de millora d'accessos i supressió de barreres arquitectòniques. S'entendrà per pressupost subvencionable aquell que sigui inferior a la quantitat equivalent a 540 euros/m<sup>2</sup> de superfície útil.

#### **ARTICLE 5È.- RECURSOS ECONÒMICS MUNICIPALS.**

El total dels recursos econòmics destinats als ajuts previstos en aquesta ordenança, seran els que figurin en els pressupostos municipals de l'any corresponent.

Es delega la facultat del Ple de concessió, revisió, rescissió i gestió dels ajuts a la Junta de Govern Local.

#### **ARTICLE 6È.- OBLIGACIONS DELS BENEFICIARIS.**

Els beneficiaris dels ajuts econòmics municipals s'obligaran a complir les següents condicions:

- 1r.- Destinar l'ajut a la finalitat per la qual fou concedit.
- 2n.- Permetre la inspecció municipal de les obres, facilitant-ne les dades i documents que els siguin sol·licitats.
- 3r.- Començar les obres en els terminis establerts a cada llicència/comunicat, llevat que a l'acord de concessió d'ajuts s'especifiqui altra cosa.
- 4t.- Obtenir l'oportuna llicència d'obres o assabentat conforme, segons s'escaigui.
- 5è.- Una vegada finalitzades les obres, s'haurà de justificar aportant el certificat final d'obra, si s'escau, i en tot cas mitjançant les factures justificatives de la despesa.

#### **ARTICLE 7È.- REINTEGRAMENT o REDUCCIÓ DE LES SUBVENCIONS CONCEDIDES.**

Serà causa de reintegrament de la subvenció l'incompliment de les obligacions establertes a l'article 6 de la present ordenança, i en concret l'incompliment de l'obligació de justificació o la justificació insuficient, així com l'incompliment total o parcial de l'objecte de la subvenció, és a dir no haver realitzat les obres de rehabilitació que han motivat l'ajut econòmic.

El procediment de reintegrament es portarà a terme de conformitat amb els articles 41 a 43 de la Llei 38/2003, de 17 de Novembre, General de Subvencions, per part de l'òrgan competent (Alcalde o òrgan a qui hagi delegat) i concedint en tot cas un tràmit d'audiència a l'interessat per termini de 15 dies hàbils per tal que pugui presentar al·legacions, si s'escau.



Serà causa de disminució de l'ajut aprovat inicialment el fet que les factures justificatives aportades siguin de quantia inferior al pressupost base pel qual s'ha calculat l'ajut.

#### **ARTICLE 8È.- SOL·LICITUD D'AJUTS.**

Les sol·licituds d'ajuts econòmics es formularan davant l'Ajuntament en el mateix moment de sol·licitar la llicència corresponent o presentar la comunicació d'obres segons s'escaigui, i segons els models oficials i acompanyant sempre la següent documentació:

- a) Fotocòpia del DNI/CIF del sol·licitant i, si actua en representació d'altri, documentació acreditativa de la seva representació.
- b) Projecte tècnic subscrit per tècnic competent i visat pel corresponent col·legi professional, quan es consideri necessari per les característiques de l'obra.
- c) Quan es tracti de rehabilitació de façanes:
  - Pressupost general detallat
  - Fotografies de l'estat actual de l'immoble.
- d) En la resta de casos:
  - Memòria
  - Pressupost general detallat per partides.
  - Plànol de reforma i actuació
  - Fotografies de l'immoble, quan amb l'obra s'afecti la façana del mateix.
- e) Certificació dels acords que siguin necessaris per a la realització de les obres segons la Llei de Propietat Horitzontal o convenis entre propietaris i arrendataris en el seu cas.

#### **ARTICLE 9È.- PERCEPCIÓ DELS AJUTS ECONÒMICS.**

Els ajuts econòmics destinats a les actuacions de rehabilitació, recollides en la present ordenança, es percebran a principis de l'any següent a la finalització de les obres sempre que la inspecció municipal de comprovació de l'obra realitzada sigui favorable i que els beneficiaris hagin donat compliment a les obligacions establertes a l'article 6è.

#### **ARTICLE 10È.- CRITERIS PER LA CONCESSIÓ D'AJUTS MUNICIPALS.**

Quan la quantia dels ajuts sol·licitats superés els recursos pressupostaris previstos, s'optarà per prorratejar l'import total dels recursos assignats a l'aplicació pressupostària corresponent entre tots els beneficiaris que hagin finalitzat les obres en aquell exercici i hagin aportat el certificat final d'obra, si s'escau, i obtinguin la conformitat de les obres realitzades per part dels Serveis tècnics municipals.

La Junta de Govern Local a principis del següent exercici, atorgarà els ajuts per a cada actuació i finca i en el cas que sobrepassin els recursos assignats, es demanarà informe als serveis tècnics municipals per a la distribució dels ajuts en base als criteris dels apartats anteriors.

#### **ARTICLE 11È.- CONCESSIÓ O DENEGACIÓ DE SUBVENCIONS.**

Correspondrà a la Junta de Govern Local per delegació del Ple establerta en l'article 5è d'aquesta ordenança, resoldre sobre la concessió o denegació de qualsevol tipus de subvenció.



## **RÈGIM JURÍDIC.**

En tot el que no preveu expressament aquesta ordenança és d'aplicació la Llei 38/2003 de 17 de novembre, General de Subvencions i pel Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei General de Subvencions.

## **DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA.**

La present ordenança deroga l'Ordenança municipal de foment de rehabilitació d'edificis i de façanes en el terme municipal de Cassà de la Selva publicada definitivament en el BOP número 71 de data 11 d'abril de 2017.

## **DISPOSICIÓ FINAL.**

La present Ordenança entrarà en vigor una vegada publicada la seva aprovació definitiva i el text íntegre al Butlletí Oficial de la Província i hagin transcorreguts els 15 dies hàbils establerts a l'article 65.2 de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local.