



PLAN REHABILITA MADRID 2023 GUÍA RÁPIDA PARA EL CIUDADANO

1. ¿CÚAL ES EL OBJETIVO DE LA SUBVENCIÓN?

Contribuir a la conservación y rehabilitación de edificios existentes de uso residencial vivienda y al fomento del desarrollo urbano sostenible, la arquitectura, el diseño urbano y el acceso a la vivienda.



2. ¿QUIÉNES PUEDEN SOLICITAR LA SUBVENCIÓN?

Podrán ser beneficiarios de las ayudas:

- Las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (en adelante L.P.H.)
- Los propietarios que de forma agrupada sean propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil (en adelante C.C.) y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- Los propietarios únicos de edificios residenciales de uso vivienda en categoría unifamiliar.
- Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- El/los propietario/s únicos de edificios de tipología de vivienda colectiva, que ostente/n más de un 60% de la cuota de participación de la comunidad, previo compromiso de aportar sus viviendas vacías en el edificio a alguna de las líneas del Plan Integral de Alquiler Municipal de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., en la proporción que figura a continuación y con la cesión mínima de una vivienda:

Propietario/s con porcentaje de participación de la comunidad	Viviendas vacías para aportar al Plan Integral de Alquiler Municipal de la EMVS
Mayor del 60% y menor o igual al 80%	30% de las viviendas vacías con un mínimo de 1
Mayor del 80% y menor o igual al 100%	50% de las viviendas vacías con un mínimo de 1

La información sobre el Plan de Alquiler se puede consultar aquí:

<https://transforma.madrid.es/wp-content/uploads/2021/02/Plan-integral-de-alquiler-municipal.pdf>



3. ¿QUIÉNES NO PUEDEN SOLICITAR AYUDAS?

- Las Administraciones Públicas, sus organismos autónomos y empresas y demás entes públicos.

- b. Los propietarios únicos de edificios sean personas físicas o jurídicas, a excepción de las viviendas unifamiliares, que ostenten más de un 60% de la cuota de participación de la comunidad y que no acepten el compromiso de cesión de viviendas al Plan Integral de Alquiler de la EMVS.
- c. Los propietarios en quienes concurren cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 13.2 de la Ley General de Subvenciones.
- d. Los propietarios que tengan pendientes de justificación cualesquiera subvenciones otorgadas por el Ayuntamiento de Madrid o sus organismos públicos, siempre que el plazo establecido para su presentación hubiera finalizado, y con independencia de que el requerimiento se hubiera realizado o no.

4. ¿PARA QUÉ TIPOS DE EDIFICIOS ESTÁ DESTINADA LA SUBVENCIÓN?

Los edificios objeto de las actuaciones subvencionables deberán estar ubicados en el término municipal de Madrid.

Se distinguen dos ámbitos al objeto de aplicar en cada uno de ellos las correspondientes actuaciones subvencionables y porcentajes definidos en la convocatoria:

1) ZONA DE ESPECIAL TRANSFORMACIÓN URBANA (en adelante “ZETU”):

Se consideran integrados en esta zona los siguientes ámbitos que se caracterizan por su vulnerabilidad:

- a) Las Áreas Preferentes de Impulso a la Regeneración Urbana definidas en el Mapa aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid vigente al momento de la Convocatoria.
- b) Las Áreas de Regeneración y Renovación Urbanas declaradas por Orden de 2 de octubre de 2015 en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, y prorrogadas sucesivamente hasta diciembre 2020.
- c) Las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural declaradas por Órdenes de 17 de octubre de 2018 en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- d) Los edificios de tipología de vivienda colectiva, cuando la comunidad de propietarios cumpla los siguientes requisitos:
 - Edificación anterior a 1980, de conformidad con los datos obrantes en el Catastro.
 - Valor catastral por m² inferior a 935 €/m², considerado el 80% del valor medio municipal para edificación residencial.

2) ZONA DE IMPULSO A LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA (en adelante “ZIRE”):

La delimitación geográfica de este ámbito se integra por el resto del término municipal no integrado dentro de la zona “ZETU”.

En la página web del Ayuntamiento de Madrid, en la sección correspondiente al PLAN REHABILITA MADRID 2023 y en el blog de vivienda del área delegada de Vivienda TRANSFORMA MADRID se ha habilitado un buscador para consultar por dirección en qué zona está incluido el edificio objeto de subvención. http://www-2.munimadrid.es/urbanismo_inter/visualizador/dynamic/apirus/index.jsp



5. ¿QUÉ REQUISITOS DEBEN TENER LAS ACTUACIONES SUBVENCIONABLES?

Las actuaciones proyectadas deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. El presupuesto protegible de la actuación, incluyendo honorarios y costes indirectos, deberá ser superior a 3.000 euros en caso de viviendas unifamiliares y a 6.000 euros en edificios de viviendas de uso residencial colectivo, incluyendo las viviendas unifamiliares en hilera constituidas en comunidad.
2. Las obras objeto de subvención podrán estar sin iniciar, iniciadas o bien finalizadas en el momento de presentación de la solicitud. En este último caso, la fecha de finalización de las obras terminadas deberá ser igual o posterior al 1 de enero de 2023, a excepción de lo regulado en el art. 34 "Régimen Transitorio".
3. En el caso de obras sin iniciar en el momento de presentación de la solicitud, para poder informar favorablemente la concesión de la subvención, se comprobará que consta presentada en dependencias municipales la solicitud de licencia o autorización administrativa equivalente, para aquellas actuaciones que así lo requieran. En caso contrario, se emitirá el correspondiente requerimiento de subsanación.
4. En el caso de obras iniciadas o terminadas en el momento de presentación de la solicitud, para poder formalizar el pago de la subvención concedida, se comprobará que las mismas cuentan con licencia concedida o autorización administrativa equivalente.



6. ¿QUÉ REQUISITOS DEBE TENER EL EDIFICIO?

Los edificios existentes objeto de actuación subvencionable deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Estar finalizados antes de 1998. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.
2. Que al menos el 70 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda. Dicha circunstancia, así como su fecha de construcción, se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.
3. Deberán disponer del Informe de Evaluación del Edificio, con fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda. No es necesario aportar el IEE con la solicitud de subvención, basta con acreditarlo mediante la Declaración responsable habilitada al efecto en el impreso de Solicitud.



7. ¿QUÉ OBRAS SE PUEDEN SUBVENCIONAR?

ACCESIBILIDAD:

- ✓ La instalación de nuevos ascensores, incluyendo las obras que se justifiquen como indispensables para ello, tales como la demolición y nueva ejecución del núcleo de escaleras.

- ✓ La instalación de otros dispositivos de mejora de la accesibilidad o la realización de otras obras con el mismo fin, tales como videoporteros, rampas, ampliación de cabinas de ascensor, incremento en el número de paradas o plataformas elevadoras. Así como aquellas destinadas a garantizar la accesibilidad desde la vía pública hasta cada una de las viviendas.

CONSERVACIÓN:

- ✓ Las relativas al estado de conservación de los elementos integrantes de la estructura horizontal, vertical o cimentación.
- ✓ Las actuaciones de conservación de fachada o cubierta, siempre que incluyan mejora de eficiencia energética mediante aislamiento térmico.
- ✓ Las relativas al buen funcionamiento de las instalaciones comunes de saneamiento, fontanería, climatización, electricidad, iluminación, telecomunicaciones, gas y recogida y separación de residuos, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.
- ✓ Las relativas a mantener en correcto uso los elementos mecánicos existentes de comunicación, tales como sustitución de piezas o renovación de equipos, cuando no implica una mejora en la accesibilidad.
- ✓ Las relativas al reemplazamiento y sustitución de las cajas generales de protección asociadas al suministro eléctrico, así como los registros de enlace de los suministradores de servicios de telecomunicaciones, incluyendo la canalización y cableado asociados al cambio de emplazamiento, con el objetivo de convertir las acometidas aérea de dichas instalaciones en acometidas subterráneas.

EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD:

- ✓ OBLIGATORIAS:
 - Las que impliquen una mejora en la calificación inicial del edificio de al menos una letra en el apartado de demanda energética anual global de calefacción o bien una reducción de ésta en al menos un 30% sobre la situación previa a dicha actuación, mediante la incorporación de medidas pasivas en la envolvente térmica del edificio, tales como la mejora del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos en los huecos, la mejora de la exposición a la radiación solar u otras con el mismo fin.
 - En el caso de haber optado por acogerse al Plan de Monitorización, se deberá efectuar la instalación de la monitorización antes de iniciar las obras, según las especificaciones técnicas disponibles en la web municipal y el blog del Área Gobierno de Políticas de Vivienda TRANSFORMA MADRID:
<https://transforma.madrid.es/rehabilitacion/#>
- ✓ OPCIONALES CONDICIONADAS: Las siguientes, siempre que se hayan realizado las obligatorias:

- Instalación de sistemas o equipos de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria o ventilación, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como:
 - La sustitución de equipos de producción de calor o frío, tales como la sustitución de calderas.
 - La instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción;
 - El aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores;
 - La instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales;
 - La implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.

 - Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, mediante actuaciones como:
 - La sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando, por ejemplo, la iluminación LED,
 - instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

 - Mejora en los elementos comunes de las instalaciones hidráulicas del edificio mediante la instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

 - Instalación de elementos que fomenten la movilidad sostenible en los servicios e instalaciones comunes de los edificios o urbanizaciones tales como la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos o adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas.

 - Aplicación de revestimientos, tipo pinturas o pastas base, compuestas por esporas de musgo, al objeto de la absorción del CO2 del ambiente, así como revestimientos, pinturas o pastas base descontaminantes del aire por fotocatalisis, al objeto de la reducción de los contaminantes por NOx (óxidos de nitrógeno), SOx (óxidos de azufre) o COVs (compuestos orgánicos volátiles) y pinturas de interior con regulación de humedad.

 - Instalación de contadores individuales en los edificios con sistemas de calefacción y refrigeración central, así como repartidores de costes de calefacción, válvulas termostáticas u otros mecanismos similares, destinados al cumplimiento de las Directivas Europeas y del RD 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios, con la obligatoriedad de individualizar esta contabilización en el caso de edificios con calefacciones centralizadas.
- ✓ OPCIONALES NO CONDICIONADAS: Las siguientes, destinadas al impulso a las energías renovables:

- Instalación de azoteas verdes, cubiertas vegetales o huertos urbanos sobre cubiertas previamente aisladas, como elemento de mejora de la calidad del aire y reducir la captación de calor en verano, así como jardines verticales sobre paramentos previamente aislados.
- Tejados solares, instalación de paneles fotovoltaicos, así como la instalación de cualquier sistema de generación o que permita la utilización de cualquier tecnología, equipo o sistema basado en el empleo de energías renovables, tanto para autoconsumo individual o colectivo como para almacenamiento. Se incluyen los costes de los estudios tanto técnicos como jurídicos destinados a la creación e implantación de comunidades energéticas, comunidades ciudadanas de energía y comunidades de energías renovables.
- La mejora de la eficiencia energética en el conjunto del edificio mediante la inclusión de medidas pasivas en la envolvente térmica, de forma que tras la actuación practicada se consigan al menos los umbrales de la siguiente tabla homologables a la certificación PassivHaus:

Demanda de energía primaria no renovable		≤120 kWh/m2año
Demanda energética de calefacción		≤25 kWh/m2año
Coeficiente de transmitancia térmica de los cerramientos opacos en contactos con el exterior	Si el aislamiento se realiza por el exterior	≤0,15 W/m2K
	Si el aislamiento se realiza por el interior ¹	≤0,35 W/m2K
Coeficiente de transmitancia térmica de los huecos y lucernarios	Posición vertical	≤0,85 W/m2K
	Posición inclinada	≤1,00 W/m2K
	Posición horizontal	≤1,10 W/m2K
Hermeticidad o permeabilidad al aire ² (resultado ensayo de presión n ₅₀ - 1/h)		≤1,0

¹El aislamiento interior solo se contempla en las paredes exteriores, pero no en los techos, techos de sótanos, ni losas de piso.

²Ensayo de hermeticidad o permeabilidad al aire a una presión de 50 Pascales

SALUBRIDAD:

- ✓ Las de sustitución del amianto por otros materiales, siempre y cuando, en el caso de que forme parte de un elemento de la envolvente (cubierta, fachada, etc...), la actuación incluya la colocación de aislamiento de al menos 8 cm de espesor, incluyendo las obras accesorias a tal fin.
- ✓ Las que afecten a los elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m³, o en las que sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%. En este caso el proyecto deberá incorporar la justificación de la concentración de radón en la situación previa y posterior a la rehabilitación.
- ✓ La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en los espacios comunes de las edificaciones.
- ✓ La insonorización o acondicionamiento acústico de los cuartos técnicos del edificio, tales como salas de bombeo o cuartos de máquinas de ascensor.

8. ¿QUÉ GASTOS SON SUBVENCIONABLES?

- ✓ Se consideran gastos subvencionables o presupuesto protegible el que comprenda el conjunto de gastos originados con motivo de las actuaciones subvencionables conforme a esta convocatoria, y que represente el coste real de las mismas.

- ✓ En ningún caso el coste de los gastos subvencionables podrá ser superior al valor de mercado. Dicho extremo será comprobado por los servicios técnicos con carácter general mediante la aportación de tres ofertas de diferentes proveedores siempre que la obra esté sin iniciar. Para obras iniciadas o terminadas, la comprobación se realizará de oficio en base a la Base de Precios del Ayuntamiento de Madrid.

- ✓ Se considerará como presupuesto protegible la suma de los siguientes gastos subvencionables, una vez comprobados por los servicios técnicos:
 - Coste real de las actuaciones integrado por los conceptos que a continuación se relacionan:
 - El coste del cartel del Plan Rehabilita Madrid, así como el coste de su instalación.
 - El precio total de la realización de las obras e instalaciones, en su caso.
 - El coste de las instalaciones auxiliares, grúas o andamios, necesarias para la ejecución de las obras o instalaciones objeto de subvención.
 - El coste de la instalación de equipos de monitorización de consumos y comportamiento térmico y/o de calidad del aire interior, así como de los informes de resultados obtenidos antes y después de la rehabilitación, en su caso.
 - La inversión efectuada en equipos para la mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética.
 - Otros gastos que pudieran ocasionarse con motivo de las obras, tales como catas, excavaciones arqueológicas, informes técnicos visados y otros que de manera indubitada, respondan a la naturaleza de la subvención.

 - Coste de honorarios, integrado por los honorarios correspondientes a la elaboración de los siguientes documentos: IEE, ITE, Certificado de Eficiencia Energética, Proyectos técnicos, Estudio de seguridad y salud, así como a la realización de las tareas de Dirección Facultativa de las obras y Coordinación de Seguridad y Salud, en su caso. También se incluyen como honorarios subvencionables aquellos que se correspondan con las tareas de gestión y tramitación de la solicitud de ayudas, honorarios de gestión del Administrador de fincas, así como los relacionados con los estudios tanto técnicos como jurídicos destinados a la creación e implantación de comunidades energéticas, comunidades ciudadanas de energía y comunidades de energías renovables.

 - Costes indirectos de la actuación subvencionable, integrados los costes de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística derivados de las obras (licencia urbanística, declaración responsable urbanística, orden de ejecución u otro regulado en la legislación aplicable), tales como las tasas.

- ✓ Todos los gastos subvencionables se considerarán incluyendo el IVA. Éste será subvencionable únicamente cuando no sea susceptible de recuperación o compensación.

- ✓ Se consideran gastos subvencionables aquéllos que resulten estrictamente necesarios, respondan de manera indubitada a la naturaleza de la actividad y se realicen con anterioridad a la finalización del plazo previsto para la ejecución del proyecto o actividad subvencionada.

9. PLAZO DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.

- ✓ La convocatoria se publicará en la Base de Datos Nacional de Subvenciones <https://www.pap.hacienda.gob.es/bdnstrans/GE/es/concesiones/convocatoria/518280> y un extracto de la misma en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se publicará en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, en la página web del Ayuntamiento de Madrid www.madrid.es y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Madrid <https://sede.madrid.es>.

Toda la información se encuentra también accesible a través del blog del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda.

<https://transforma.madrid.es/rehabilitacion/#>

- ✓ El plazo para presentación de las solicitudes de subvenciones objeto de esta convocatoria, comprenderá el periodo temporal que se inicia el día siguiente al de la publicación de la misma en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y finaliza a los cuatro meses de su publicación. En el caso de que no coincidiera el día en que se efectuaran las publicaciones indicadas en el apartado 1 de este artículo, el plazo se contará desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
- ✓ Las solicitudes presentadas fuera del plazo previsto en la convocatoria no se admitirán a trámite. En el supuesto que, dentro del plazo de presentación de solicitudes establecido en el apartado anterior, tengan entrada en el Registro del Ayuntamiento varias solicitudes de un mismo beneficiario referidas a actuaciones en un mismo edificio y para una misma actuación, se admitirá a trámite únicamente la primera solicitud, teniéndose por inadmitidas las restantes.



10. ¿CUÁNTO TIEMPO TARDAN EN CONCEDER LA SUBVENCIÓN?

- ✓ El plazo máximo de resolución y notificación será de seis meses contados desde el día siguiente a la finalización del plazo de presentación de solicitudes.

11. ¿CÓMO SE CALCULA LA SUBVENCIÓN?

- ✓ Para el cálculo de las subvenciones objeto de esta convocatoria, se procederá a determinar en primer lugar el presupuesto protegible, que será el resultante de la revisión, por parte de los servicios técnicos del órgano gestor, de la documentación aportada por los solicitantes y justificativa de los conceptos relacionados como gastos subvencionables en el artículo 21 de esta convocatoria.
- ✓ Una vez obtenido el importe anterior, se aplicarán los porcentajes de subvención correspondientes en función del tipo de actuación y la zona en la cual se ubica el edificio objeto de la actuación. Se establecen además unos límites de cuantía máxima de subvención en función del número de viviendas y/o locales que integran el edificio, aplicable únicamente para edificios de tipología residencial colectiva.
- ✓ El importe total de subvención resultará de la suma de los conceptos especificados en el Anexo de esta convocatoria.



12. ¿CUÁNDO SE RECIBIRÁ LA SUBVENCIÓN?

El proceso de concesión y pago se resume de la siguiente manera:



- ✓ El pago de las subvenciones se realizará mediante transferencia bancaria a la cuenta que haya indicado el solicitante en la solicitud de subvención. En el supuesto de que el beneficiario haya cambiado de cuenta bancaria o pretenda que el abono se le efectúe a otra cuenta distinta de la indicada en su solicitud, deberá comunicarlo al Ayuntamiento, aportando, debidamente cumplimentado el denominado Documento “T2”, que estará exclusivamente disponible en la sede electrónica [Documento T](#)
- ✓ El abono de la ayuda se practicará de forma anticipada y por la totalidad del importe que al beneficiario se le reconozca y notifique con la resolución de la concesión de la subvención.
- ✓ El pago será efectuado una vez se haya comprobado por los servicios técnicos municipales que ha sido emitido por el órgano competente la preceptiva concesión de licencia urbanística, declaración responsable urbanística, orden de ejecución u otro regulado en la legislación aplicable de las obras objeto de la subvención, en los casos que fuera preceptivo dicho título habilitante.
- ✓ No es necesario presentar comunicación de inicio ni de final de obras para percibir el pago anticipado.



13. ¿CÓMO HAY QUE JUSTIFICAR LA AYUDA OBTENIDA?

- ✓ Los beneficiarios estarán obligados a justificar, en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de finalización del plazo concedido para la finalización de las actuaciones, el cumplimiento de los requisitos y condiciones, así como la realización de la actuación y el cumplimiento de la finalidad que determinaron la concesión de la subvención.
- ✓ La justificación se realizará por el procedimiento de “cuenta justificativa con aportación de justificantes de gasto”, mediante la presentación de la documentación según se especifica en el art.29 de la CONVOCATORIA PÚBLICA DE SUBVENCIONES 2023 “PLAN REHABILITA MADRID 2023”.
- ✓ Si el gasto realmente efectuado en las obras es menor a la subvención percibida anticipadamente, deberá reintegrarse la diferencia lo antes posible. El beneficiario deberá comunicar a la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración, la devolución voluntaria indicando expresamente el importe y la fecha en la que se realizó la misma (MODELO IV).