

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

A N U N C I O

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día treinta y uno de octubre de dos mil dos, adoptó, entre otros, acuerdo en el sentido de aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal de Ayudas a Edificios Catalogados.

Contra el presente acuerdo que es definitivo en vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia con sede en Sevilla, en el plazo de DOS MESES, o potestativamente recurso de reposición en el plazo de UN MES, ante el Excmo. Ayuntamiento Pleno, contando en ambos supuestos el plazo para recurrir a partir del día siguiente a aquel en que se publique el presente anuncio, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

De conformidad con lo establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local, se publica a continuación el texto íntegro de la Ordenanza Municipal de Ayudas a Edificios Catalogados.

ORDENANZA

CAPÍTULO 1.- FINALIDADES Y CONCEPTOS GENERALES DE LAS NORMAS

- 1.1.- OBJETO
- 1.2.- FINALIDADES DE LAS ACTUACIONES
- 1.3.- MARCOS URBANÍSTICOS.
- 1.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS SUBVENCIONES
- 1.5.- CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS PARA LA APLICACIÓN DE SUBVENCIONES.
- 1.6.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LA APLICACIÓN DE SUBVENCIONES.
- 1.7.- PROMOTORES DE LAS ACTUACIONES
- 1.8.- OBLIGACIONES DE LOS PERCEPTORES DE SUBVENCIONES
- 1.9.- PROGRAMACIÓN Y CRITERIOS DE PREFERENCIA

CAPÍTULO 2.- CONCEPTOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES Y REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

- 2.1.- TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES A LAS QUE PODRÁN APLICARSE LAS SUBVENCIONES, SEGÚN GRADO DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS.
- 2.2.- TIPOS DE ACTUACIONES PARCIALES A LAS QUE PODRÁN APLICARSE LAS SUBVENCIONES.
- 2.3. PRESUPUESTO PROTEGIBLE DE LAS ACTUACIONES
 - 2.3.1 COSTES COMPRENDIDOS EN EL PRESUPUESTO PROTEGIBLE

- 2.3.2 LIMITACIONES MÁXIMAS DEL PRESUPUESTO PROTEGIBLE
- 2.3.3 DETERMINACIÓN DE PRECIOS Y CALIDADES
- 2.3.4 ESTRUCTURACIÓN DEL PRESUPUESTO PROTEGIBLE
- 2.4.- GRUPOS DE EDIFICIOS SEGÚN FORMAS DE PROPIEDAD
- 2.5.- CONDICIONES DE PROPIEDAD Y TENENCIA DE PISOS Y LOCALES
- 2.6.- GRADOS DE OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS.
 - 2.6.1.- CONCEPTO DE GRADOS DE OCUPACIÓN
 - 2.6.2 COMPUTO DEL GRADO DE OCUPACIÓN
- 2.7.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS O LOCALES
- 2.8.- CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS DE LAS UNIDADES FAMILIARES DE LOS RESIDENTES.
 - 2.8.1 NIVELES DE INGRESOS FAMILIARES
 - 2.8.2 NORMAS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS
- 2.9.- NIVELES DE ADECUACIÓN ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE LOS EDIFICIOS.
- 2.10.- CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE UNA VIVIENDA.

CAPÍTULO 3.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES EN ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN O REESTRUCTURACIÓN PARCIAL DE ELEMENTOS COMUNES.

- 3.1.- CONCEPTO Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS
SECCIÓN 1 EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.-
- 3.2.- CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN DE SUBVENCIONES
 - 3.2.1 Condiciones de ocupación
 - 3.2.2 Condiciones Socio-Económicas de los residentes
 - 3.2.3 Condiciones de las Obras
- 3.3.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES
 - 3.3.1.- DETERMINACIÓN DE LA SUBVENCIÓN
 - 3.3.2.- CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES DE DESOCUPACIÓN DEBIDA A CARENCIA DE CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD O DE HABITABILIDAD.
 - 3.3.3 APLICACIÓN DE LA SUBVENCIÓN.
- SECCIÓN 2 EDIFICIOS DE PROPIEDAD ÚNICA*
- 3.4.- CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBVENCIÓN
 - 3.4.1.- Condiciones de ocupación.
 - 3.4.2.- Condiciones Socio-Económicas de los residentes.

3.4.3.- Condiciones de las Obras.

3.4.4.- Condiciones de los Contratados de los locales y viviendas arrendados.

3.5.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

3.5.1.- Regulación de las Subvenciones Generales.

3.5.2.- Condiciones Socio-Económicas de los residentes.

3.5.3.- Regulación de Subvenciones Complementarias en caso de Arrendamientos con Prorroga Forzosa.

CAPÍTULO 4.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES EN ACTUACIONES PARCIALES DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN O CONSOLIDACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES, ASÍ COMO OBRAS DE ADECUACIÓN FUNCIONAL DE INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIO

4.1.- CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS

4.2.- EXENCIÓN DE CONDICIONES SOBRE FORMAS DE PROPIEDAD DE LOS EDIFICIOS Y SOBRE ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS DE LOS RESIDENTES.

4.3.- CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN DE SUBVENCIONES

4.3.1.- Condiciones de ocupación

4.3.2 Condiciones de las Obras

4.4.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

CAPÍTULO 5.- ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS

5.1.- CONCEPTO Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS.

5.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS EXIGIBLES PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES.-

5.3.- CONDICIONES EXIGIBLES A LAS OBRAS EN CUANTO A CONSECUCIÓN DE LAS CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA Y CONDICIONES DE ADECUACIÓN ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL.

5.3.1.- VIVIENDAS OCUPADAS EN PROPIEDAD

5.3.2.- VIVIENDAS CEDIDAS EN ARRENDAMIENTO

5.4.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD ÚNICA

5.4.1.- VIVIENDAS OCUPADAS EN PROPIEDAD.

5.4.2.- VIVIENDAS CEDIDAS EN ARRENDAMIENTO.

5.5.- LIMITES DE LA SUBVENCIÓN

CAPÍTULO 6.- REGULACIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DE FACHADAS A ESPACIOS PÚBLICOS

6.1.- CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS.

6.2.- EXENCIÓN DE CONDICIONES SOBRE FORMAS DE PROPIEDAD DE LOS EDIFICIOS Y SOBRE ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS DE LOS RESIDENTES.

6.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS EXIGIBLES PARA LA CONCESIÓN DE LAS SUBVENCIONES

6.4.- CONDICIONES PARTICULARIZADAS RESPECTO A ELEMENTO DISCONFORMES EN PLANTAS BAJAS.

6.5.- REGULACIÓN DE LA SUBVENCIÓN

CAPÍTULO 7.- ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE CUBIERTAS

7.1.- CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS

7.2.- EXENCIÓN DE CONDICIONES SOBRE FORMAS DE PROPIEDAD DE LOS EDIFICIOS Y SOBRE ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LOS RESIDENTES

7.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS EXIGIBLES PARA LA CONCESIÓN DE LAS SUBVENCIONES.

7.4.- REGULACIÓN DE LA SUBVENCIÓN

CAPÍTULO 8.- ACTUACIONES PUNTUALES DE RESTAURACIÓN O ADECUACIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS DE LOS EDIFICIOS.

8.1.- CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS

8.2.- EXENCIÓN DE CONDICIONES SOBRE FORMAS DE PROPIEDAD DE LOS EDIFICIOS Y SOBRE ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LOS RESIDENTES

8.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES

8.4.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS COMUNES DE EDIFICIOS

8.5.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS PRIVATIVOS

8.6.- REGULACIÓN DE LA SUBVENCIÓN

8.6.1.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS COMUNES

8.6.2.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS PRIVATIVOS O ASIMILABLES

CAPÍTULO 9.- REGULACIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DE FRENTES DE LOCALES COMERCIALES

9.1.- CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS

9.2.- EXENCIÓN DE CONDICIONES SOBRE FORMAS DE PROPIEDAD DE LOS EDIFICIOS Y SOBRE ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LOS TITULARES

9.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS INCIDENTES EN LA REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

9.4.- REGULACIÓN DE LA SUBVENCIÓN

CAPÍTULO 10.- REGULACIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

10.1.- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS DE REHABILITACIÓN

10.2.- CONDICIONES DE APLICACIÓN PARTICULARIZADA DE ESTE TIPO DE SUBVENCIONES

10.3.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

CAPÍTULO 11.- GESTIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES

11.1.- GESTIÓN DE LAS SOLICITUDES

11.2.- CONSULTA PREVIA VINCULANTE

11.3.- SOLICITUD DE LA CONCESIÓN PROVISIONAL DE LAS SUBVENCIONES

11.4.- CONCESIÓN PROVISIONAL DE LAS SUBVENCIONES

11.5.- CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

11.6.- CONCESIÓN DEFINITIVA DE LAS SUBVENCIONES Y ARCHIVO DEL EXPEDIENTE

11.6.1.- COMUNICACIÓN DEL FINAL DE LAS OBRAS

11.6.2.- INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

11.6.3.- CONCESIÓN DEFINITIVA DE LAS SUBVENCIONES

11.6.4.- SUPUESTOS DE DENEGARON DE LA CONCESIÓN DEFINITIVA DE LAS SUBVENCIONES

CAPÍTULO 12.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA ACCEDER A LAS SUBVENCIONES

12.1.- DOCUMENTACIÓN EN ACTUACIONES GENERALES DE RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN O REESTRUCTURACIÓN PARCIAL DE ELEMENTOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS.

12.1.1.- EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

12.1.2.- EDIFICIOS DE PROPIEDAD UNITARIA

12.2.- DOCUMENTACIÓN DE ACTUACIONES PUNTUALES DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN O CONSOLIDACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES, ASÍ COMO OBRAS DE ADECUACIÓN FUNCIONAL DE INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIO.

12.2.1.- EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

12.2.2.- EDIFICIOS EN PROPIEDAD UNITARIA.

12.3.- ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS.

12.4.- OBRAS DE ADECUACIÓN DE FACHADAS A ESPACIOS PÚBLICOS

12.4.1.- EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

12.4.2.- EDIFICIOS EN PROPIEDAD UNITARIA

12.5.- ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE CUBIERTAS

12.5.1.- EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

12.5.2.- EDIFICIOS EN PROPIEDAD UNITARIA

12.6.- ACTUACIONES PUNTUALES DE RESTAURACIÓN O ADECUACIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS DE LOS EDIFICIOS

12.6.1.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS COMUNES

12.6.2.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS PRIVATIVOS

12.7.- DOCUMENTACIÓN DE OBRAS DE ADECUACIÓN DE FRENTES DE LOCALES COMERCIALES

12.8.- DOCUMENTACIÓN PARA ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

12.9.- OTRA DOCUMENTACIÓN.

DISPOSICIÓN ADICIONAL 1**SUBVENCIONES ESPECIFICAS A EDIFICIOS CATALOGADOS DEL GRUPO 1 (IGLESIAS Y OTRAS EDIFICACIONES RELIGIOSAS) Y GRUPO 3 (EDIFICACIONES CIVILES, DOTACIONALES O INSTITUCIONALES).**

1.- PREVISIÓN DE CONVENIOS ESPECÍFICOS.

2.- CONDICIONES ESPECIFICAS

3.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

A N E X O**DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE UNA VIVIENDA Y DE LAS CONDICIONES DE ADECUACIÓN ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE UN EDIFICIO.****CAPÍTULO 1.- FINALIDADES Y CONCEPTOS GENERALES DE LAS NORMAS***1.1.- OBJETO*

Estas Normas tienen por objeto regular la concesión de subvenciones para actuaciones en edificios catalogados por el Plan Especial del casco histórico de Huelva.

Su aplicación se enmarca en lo dispuesto en el Art. 1.1.6. de la Normativa del Plan Especial, que en su apartado 3 señala lo siguiente: "para el cumplimiento de lo previsto en el Art. 43 de la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones el Ayuntamiento de Huelva establecerá el oportuno procedimiento de ayudas económicas para los edificios catalogados."

En especial, estas Normas definen:

- a) Las condiciones de las actuaciones y obras que pueden ser objeto de subvención, a cargo de las partidas previstas con esta finalidad en los Presupuestos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- b) Las condiciones de los edificios y las viviendas que pueden recibir dichas subvenciones
- c) Los procedimientos de gestión y tramitación.

La regulación de las subvenciones se dirige a los edificios de tipologías residenciales que integran los Grupos 2 y 4 del Catálogo del Plan Especial del casco histórico. En Disposición Adicional se prevé la posibilidad de subvenciones específicas a los edificios que se incluyen en el Grupo 1 (Iglesias y edificaciones religiosas) y en el Grupo 3 (Edificaciones Civiles, Institucionales y Dotacionales).

1.2.- FINALIDADES DE LAS ACTUACIONES

Las subvenciones irán dirigidas fundamentalmente a los siguientes tipos de actuaciones:

- a) Actuaciones de rehabilitación de edificios de vivienda, que presenten condiciones de deterioro

- o deficiencias de habitabilidad, afectando tanto a elementos comunes como a elementos privativos de pisos y locales.
- b) Rehabilitación de elementos comunes de edificios de vivienda.
 - c) Adecuación y rehabilitación de pisos destinados a vivienda con el fin de conseguir adecuadas condiciones de habitabilidad.
 - d) Adecuación general de la configuración exterior de los edificios, de acuerdo con sus valores arquitectónicos e históricos, así como actuaciones de adecuación particularizada de elementos de interés, como galerías de patios, componentes ornamentales de portales o escaleras, miradores, etc.
 - e) Mejora de la escena edificada, y en especial, de las fachadas de plantas bajas, sustituyendo elementos disconformes de frentes comerciales y adecuándolos a las características de los edificios y de su entorno histórico.
 - f) Obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación y de mejora de las condiciones de habitabilidad de los edificios, como, por ejemplo, obras de adecuación a uso de minusválidos, obras de ahorro energético, adaptación de instalaciones a normativa técnica específica, etc.

1.3.- MARCOS URBANÍSTICOS

La regulación urbanística de las actuaciones se ajustará a lo establecido en el Plan Especial del Casco Histórico.

1.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS SUBVENCIONES

Las subvenciones serán a fondo perdido, y se aplicarán al Presupuesto Protegible determinado en cada caso.

Serán compatibles con otras ayudas públicas con similares finalidades, y en particular con las ayudas previstas en el Real Decreto 1/2002 sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegidas en materia de Vivienda y Suelo del Plan 2002-2005, y con las ayudas a la Rehabilitación Autonómica establecidas en el Decreto 166/ 1999 por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Podrán preverse asimismo subvenciones específicas para atender a costes derivados de circunstancias particulares, como indemnizaciones por desalojo o alojamiento provisional de afectados.

1.5.- CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS PARA LA APLICACIÓN DE SUBVENCIONES.

Con carácter general, sólo podrán recibir las subvenciones públicas previstas en las presentes normas los edificios que presenten las siguientes características:

- a) Encontrarse incluidos en el Catálogo del Plan Especial del Casco Histórico en los Grupos G2 o G4.
- b) No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso residencial o la obtención de la preceptiva licencia municipal de obras.

- c) El edificio no deberá encontrarse en obras en el momento de solicitud de las ayudas, salvo que se debieran a Orden de Ejecución de las mismas o a motivos de urgencia debidamente justificados
- d) Asimismo, podrán aplicarse subvenciones a actuaciones cuyos promotores hubiesen solicitado ayudas con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, fundamentándose en lo previsto en la Ley 6/1998 en su Art. 43 y en lo establecido en el Art. 1.1.6. de la Normativa del Plan Especial, y que se encontrasen en obras, o las hubiesen finalizado, cumpliendo en cualquier caso las condiciones de esta Ordenanza para la subvención aplicable.
- e) La propiedad del edificio no mantendrá ningún tipo de deuda con el Ayuntamiento, o deberá cancelarla con anterioridad a la solicitud de la subvención.
- f) No encontrarse afectados por Declaración de Ruina, salvo que las obras para las que se solicite la subvención fueran dirigidas a la rehabilitación del inmueble, renunciando la propiedad a su demolición o a su reestructuración total, o cuando la propiedad aceptase la rehabilitación de la fachada, aplicándose en este caso la subvención correspondiente al coste de esta obra.

1.6.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LA APLICACIÓN DE SUBVENCIONES SEGÚN LA MODALIDAD DE OBRAS.

Además de las condiciones generales que se señalan en el Artículo anterior, se establecen condiciones específicas en cada modalidad de subvenciones.

1.7.- PROMOTORES DE LAS ACTUACIONES

Podrán ser promotores de las obras y recibir las correspondientes subvenciones previstas en estas Normas tanto las personas físicas como jurídicas que reúnan los requisitos legales establecidos por la legislación vigente, encontrándose facultados para obrar en el edificio o elementos afectados para obras en el edificio o elementos afectados.

En particular, podrán ser promotores de obras:

- a) Comunidades de propietarios.
- b) Propietarios únicos de edificios, de carácter privado.
- c) Propietarios o usuarios individualizados de viviendas o locales.
- g) Cooperativas, Sociedades Civiles u otras formas sociales legalmente establecidas.

1.8.- OBLIGACIONES DE LOS PERCEPTORES DE SUBVENCIONES

La concesión de subvenciones se enmarcará contractualmente.

Los promotores estarán obligados al cumplimiento de las condiciones generales y específicas que se fijen en la concesión de la subvención, debiendo facilitar la verificación del cumplimiento de las mismas por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Si se comprobare el incumplimiento de cualquiera de las condiciones definidas contractualmente en la documentación de concesión de la subvención, el receptor de la misma, previo el oportuno expediente administrativo contradictorio, estará obligado a la devolución de las cantidades percibidas, con los intereses legales correspondientes, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran preverse dentro de dicha documentación contractual.

El promotor estará obligado a situar en un lugar visible de la fachada del edificio o local un cartel o rótulo en el que se refleje el carácter de las obras y la participación del Ayuntamiento de Huelva en la subvención de las mismas. Con esta finalidad, la Gerencia Municipal de Urbanismo elaborará modelos tipificados, según los diferentes tipos de actuaciones.

1.9.- PROGRAMACIÓN Y CRITERIOS DE PREFERENCIA

La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá establecer criterios de programación o asignación preferente a las partidas presupuestarias anuales previstas con esta finalidad.

En este sentido, podrá establecer:

- a) ámbitos de rehabilitación preferente.
- b) tipos de actuaciones preferentes.

Si se estableciesen esos criterios de preferencia, se preverán plazos de solicitud para las actuaciones comprendidas en dichos ámbitos o tipos de actuación, que no podrán exceder de cuatro meses. Una vez finalizado dicho plazo, si las solicitudes efectuadas no hubiesen agotado las partidas globales previstas, se atenderán las restantes solicitudes por orden de presentación.

CAPÍTULO 2.- CONCEPTOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES Y REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

Para la regulación de los procedimientos de tramitación de las actuaciones y determinación de la cuantía de las subvenciones, se utilizarán los siguientes conceptos:

2.1.- TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES A LAS QUE PODRÁN APLICARSE LAS SUBVENCIONES, SEGÚN GRADO DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS.

De acuerdo con lo señalado en el Art. 4.1.2. de la Normativa del Plan Especial, se consideran Actuaciones Generales las que afectan a la totalidad del edificio o al menos a sus elementos comunes e instalaciones generales.

Para la tipificación de las Actuaciones Generales en el conjunto del edificio, a efectos de aplicación de las subvenciones se utilizarán los conceptos del Plan Especial, dentro de cada Grado de Protección:

a) GRADO DE PROTECCIÓN P1. PROTECCIÓN INTEGRAL

Podrán recibir subvenciones las Actuaciones de Restauración, así como las Actuaciones de Rehabili-

tación, conservando o recuperando la conformación arquitectónica originaria.

b) GRADO DE PROTECCIÓN P2. PROTECCIÓN TIPOLOGÍA Y ESTRUCTURAL

Podrán recibir subvenciones los siguientes tipos de Actuaciones:

- Restauración
- Rehabilitación, conservando o recuperando la conformación arquitectónica originaria.
- Reestructuración Parcial, manteniendo la primera crujía y otros elementos que se señalan en los Art. 5.2.6. y 5.2.7 de la Normativa del Plan Especial.

No se aplicarán subvenciones a las obras de Ampliación. Si se combinasen con alguna de las Actuaciones anteriores, se detraerán de las subvenciones las partidas correspondientes a dichas obras de ampliación.

c) GRADO DE PROTECCIÓN P3. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Podrán recibir subvenciones los siguientes tipos de Actuaciones:

- Rehabilitación
- Reestructuración Parcial, según contenidos señalados en el apartado 6 del Art. 4.2.3. de la Normativa del Plan Especial.

No se aplicarán subvenciones a las Actuaciones de Reestructuración Total ni a las Actuaciones de Ampliación. Como en el caso anterior, si las obras de Ampliación se combinasen con alguna de las Actuaciones con derecho a aplicación de subvención, a efectos de cómputo se detraerán las partidas correspondientes a las obras de Ampliación.

2.2.- TIPOS DE ACTUACIONES PARCIALES A LAS QUE PODRÁN APLICARSE LAS SUBVENCIONES.

A efectos de la regulación y aplicación de las subvenciones, se distinguen los siguientes tipos de Actuaciones Parciales:

- a) ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN O CONSOLIDACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES, ASÍ COMO OBRAS DE ADECUACIÓN FUNCIONAL DE INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIOS.
- b) ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE LAS FACHADAS A ESPACIOS PÚBLICOS.
- c) ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE CUBIERTAS.
- d) ACTUACIONES PUNTUALES DE RESTAURACIÓN O ADECUACIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS DE LOS EDIFICIOS.
- e) ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE FRENTES DE LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA.
- f) ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS.

g) ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS DE REHABILITACIÓN.

Los conceptos y regulación particularizada de la aplicación de subvenciones a cada uno de estos tipos de Actuaciones Parciales se exponen en capítulos diferenciados de esta Normativa.

2.3.- PRESUPUESTO PROTEGIBLE DE LAS ACTUACIONES

2.3.1.- COSTES COMPRENDIDOS EN EL PRESUPUESTO PROTEGIBLE

A efectos de la tramitación de las ayudas y de la aplicación de las subvenciones se considerarán como Presupuesto Protegible los costes reales del conjunto de las actuaciones, con las limitaciones que se establecen en el Art. 2.3.2. y 2.3.3., comprendiendo entre otros, los siguientes costes:

- a) El Presupuesto de Contrata de las obras.
- b) Honorarios Técnicos de los facultativos que deban intervenir legalmente en la obra.
- c) Tributos e impuestos derivados de las obras, comprendiendo explícitamente Gastos de Licencia e I.V.A., Escrituras y gastos de Registros, entre otras.
- d) Gastos complementarios necesarios para la actuación, como Informes Previos sobre el estado del edificio, indemnizaciones a usuarios afectados, realojos, alojamientos provisionales, Inspección Técnica del Edificio (I.T.E.) según normativa municipal. Las actuaciones que pudieran conllevar indemnizaciones a usuarios afectados, realojos o alojamientos provisionales deberán ser sometidas a Consulta Previa de la Gerencia Municipal de Urbanismo, junto a sus correspondientes presupuestos, y en función de la aceptación de los mismos, su ejecución y sus costes deberán ser acreditados documentalmente una vez realizados.
- e) Catas o excavaciones arqueológicas, con las condiciones establecidas en el punto anterior

2.3.2.- LIMITACIONES MÁXIMAS DEL PRESUPUESTO PROTEGIBLE

A efectos de determinación de las subvenciones podrán fijarse en cada tipo de actuaciones limitaciones al Presupuesto Protegible.

2.3.3.- DETERMINACIÓN DE PRECIOS Y CALIDADES

La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá establecer instrucciones para la redacción de los Proyectos, Mediciones y Presupuestos, así como imponer cuantías máximas para unidades y partidas de obras, con independencia de que el Presupuesto de Contrata aportado por el promotor contuviera precios superiores. En esos casos el Presupuesto Protegible se determinará con los criterios y baremos que establezca dicha Gerencia.

Para la determinación de esos baremos máximos y tipificación de precios y calidades máximos, la Gerencia

adoptará como criterio de referencia los precios y calidades normales en las Viviendas de protección pública, salvo en las obras requeridas por los valores históricos o arquitectónicos de los edificios, en las que velará por la consecución de las calidades adecuadas en cada caso.

2.3.4.- ESTRUCTURACIÓN DEL PRESUPUESTO PROTEGIBLE

En la presentación del Presupuesto Protegible se diferenciarán las Partidas correspondientes al Presupuesto de Contrata de las Obras, respecto a las eventuales componentes relativas a Honorarios Técnicos, Tributos e Impuestos, Gastos Complementarios y Catas o Excavaciones Arqueológicas, que se tipifican en el Art. 2.3.1.

Se diferenciarán asimismo los Presupuestos de Contrata de las distintas modalidades de Actuaciones para las que se solicitara subvención, en el caso de que el expediente incluyera varias, entre las previstas en esta Normativa.

2.4.- GRUPOS DE EDIFICIOS SEGÚN FORMAS DE PROPIEDAD

Se distinguen dos situaciones:

- a) EDIFICIOS EN DIVISIÓN HORIZONTAL (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS)
- b) EDIFICIOS DE PROPIEDAD UNITARIA

2.5.- CONDICIONES DE PROPIEDAD Y TENENCIA DE PISOS Y LOCALES

Se distinguen dos situaciones:

- a) VIVIENDAS O LOCALES UTILIZADOS POR LA PROPIEDAD DE LOS MISMOS.
- b) VIVIENDAS O LOCALES OCUPADOS EN ARRENDAMIENTO

En los contratos de arrendamiento se distinguen las siguientes situaciones:

- Contratos en vigor sujetos a prórroga forzosa. (celebrados con anterioridad a la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos)
- Contratos sin prórroga forzosa.

2.6.- GRADOS DE OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

2.6.1.- CONCEPTO DE GRADOS DE OCUPACIÓN

Para la tipificación de los Grados de Ocupación de los edificios existentes se aplicará lo siguiente:

- a) Las condiciones de ocupación se referirán al estado de los edificios en el momento de solicitar las subvenciones.
- b) Para el cómputo del Grado de Ocupación se considerará el porcentaje de su superficie construida sobre rasante ocupada de forma permanente para usos de vivienda principal, o para actividades no residenciales, con independencia del régimen de tenencia de dichos pisos y locales ocupados.

2.6.2 CÓMPUTO DEL GRADO DE OCUPACIÓN

A efectos de cómputo, se aplicará el siguiente procedimiento:

ST (Superficie Total): Superficie construida total de elementos privativos del edificio sobre rasante, excluyendo por tanto del cómputo los elementos comunes como portal, escaleras, etc. y excluyendo asimismo los espacios bajo rasante, con independencia de su uso.

Para la medición de esta superficie se considerarán las superficies catastrales de cada piso o local.

SO (Superficie Ocupada): Superficie construida total de elementos privativos sobre rasante ocupada como vivienda permanente o uso no residencial en actividad, con licencia correspondiente. Se excluirán espacios destinados a trasteros, almacenes o garajes, así como instalaciones del edificio.

Se aplicarán para este cómputo las superficies catastrales.

SO/ST: La división de las cifras de SO y ST determinará el Grado de Ocupación del Edificio, en porcentaje. Se redondearán los decimales.

Para la consideración de vivienda de uso permanente y de local en actividad se aplicarán los conceptos del Art. 2.7.

2.7.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS O LOCALES

Se consideran como viviendas destinadas a residencia habitual y permanente las que cumplan las condiciones de tal concepto en las Normas vigentes en Viviendas de Protección Pública.

Para la consideración de Local en Actividad se exigirán los justificantes válidos a efectos fiscales.

2.8. CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS DE LAS UNIDADES FAMILIARES DE LOS RESIDENTES.

2.8.1.- NIVELES DE INGRESOS FAMILIARES

Se consideran los siguientes niveles de Ingresos Familiares Ponderados:

- Inferiores a 3,5 veces el S.M.I.
- Entre 3,5 y 5,5 veces el S.M.I.
- Superiores a 5,5 veces el S.M.I.

2.8.2.- NORMAS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS

Para la cuantificación de esos baremos se seguirán los criterios de la Normativa vigente en materia de Viviendas de Protección Pública.

2.9.- NIVELES DE ADECUACIÓN ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE LOS EDIFICIOS.

Se aplicarán las definiciones de Nivel de Adecuación Estructural y de Nivel de Adecuación Funcional que se determinan en el Art. 11.3.4. de la Normativa del Plan Especial, y que se reproducen como Anexo.

2.10.- CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE UNA VIVIENDA

Se aplicarán las condiciones que se determinan en el Art. 11.3.3. de la Normativa del Plan Especial, que se reproducen como Anexo.

CAPÍTULO 3.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES EN ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN O REESTRUCTURACIÓN PARCIAL DE ELEMENTOS COMUNES.

3.1.- CONCEPTO Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS

Se enmarcan en esta modalidad de subvención las Actuaciones Generales de Restauración, Rehabilitación o Reestructuración Parcial relativas a los elementos comunes de los edificios.

Los conceptos de Actuaciones de Restauración, Rehabilitación y Reestructuración Parcial son los expresados en los Artículos 4.2.1, 4.2.2. y 4.2.3. respectivamente en la Normativa del Plan Especial.

Si se tratase de una Actuación General que no se limitase a los elementos comunes, sino que también afectase simultáneamente a viviendas y locales, se diferenciará el Presupuesto Protegible correspondiente a elementos comunes de los presupuestos relativos a viviendas y locales, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) sólo será subvencionable la rehabilitación de elementos privativos de viviendas, pero no la nueva construcción de viviendas que pudiera producirse en actuaciones de Reestructuración Parcial. La subvención aplicable a viviendas se regulará conforme a lo establecido en el Capítulo 5 de estas Normas.
- b) no se subvencionará la rehabilitación de elementos interiores privativos de locales, salvo que se encuentren en lo previsto en el Capítulo 8 de estas Normas. Tampoco se subvencionará la nueva construcción de locales que pudiera realizarse en Actuaciones de Reestructuración Parcial.

Si se actuase simultáneamente sobre la fachada del edificio, o sobre frentes de locales comerciales, se desagregarán esas partidas para su subvención independiente.

Se distinguen dos modalidades de regulación:

1. Edificios en Propiedad Horizontal.
2. Edificios de Propiedad Única.

SECCIÓN 1 EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

3.2.- CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN DE SUBVENCIONES

3.2.1.- Condiciones de ocupación

Se aplicarán los criterios de cómputo establecidos en el Art. 2.6.

3.2.2 Condiciones Socio-Económicas de los residentes

Para la aplicación de este tipo de subvenciones en edificios de Propiedad Horizontal no se consideran los niveles de ingresos de los residentes.

3.2.3.- Condiciones de las Obras

Deberán efectuarse en coherencia con el Grado de Protección del edificio y deberán permitir alcanzar las condiciones de Adecuación Estructural y Funcional.

3.3.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

3.3.1.- DETERMINACIÓN DE LA SUBVENCIÓN

En edificios con Grado de Ocupación igual o superior al 50 % se subvencionará el 50% Presupuesto Protegible.

En edificios con Grado de Ocupación inferior al 50% se aplicará una subvención equivalente al Grado de Ocupación, según la relación entre las cifras SO y ST que se establecen en el Art. 2.6.2.

En edificios con Grado de Ocupación inferior o igual al 10% se aplicará una subvención del 10 %,

En cualquier porcentaje de subvención, la cuantía de ésta no podrá ser superior a 200 euros por m2 construido del edificio o de 12.000 euros por cada vivienda, aplicándose la cifra inferior de ambas.

En edificios del Grupo 2 del Plan Especial se establece una cuantía máxima de 20.000 euros por vivienda.

3.3.2.- CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES DE DESOCUPACIÓN DEBIDA A CARENCIA DE CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD O DE HABITABILIDAD.

Cuando existieran situaciones de desocupación debidas a carencia de condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva del edificio, y éstas fueran comprobadas por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, podrá aplicarse excepcionalmente una subvención del 50%, con los límites máximos por m2 y por vivienda establecidos en el Art. 3.3.1. Se establecerán compromisos de ocupación posterior.

3.3.3.- APLICACIÓN DE LA SUBVENCIÓN.

La subvención podrá ir dirigida a la Comunidad de Propietarios, o directamente al propietario de cada piso o local según su Coeficiente de Participación

Las Comunidades de Propietarios, mediante Acuerdo Unánime de Junta, podrán establecer formas de contribución a los costes en proporciones diferentes a división de Coeficientes, en cuyo caso deberán presentar a la Gerencia Municipal de Urbanismo, dicho acuerdo documental. En ese caso la subvención se aplicará según los criterios de dicho acuerdo.

SECCIÓN 2 EDIFICIOS DE PROPIEDAD ÚNICA

3.4.- CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBVENCIÓN

3.4.1.- Condiciones de ocupación.

Para la aplicación de las subvenciones se considerarán las Condiciones de Ocupación según Art. 2.6.

3.4.2.- Condiciones Socio-Económicas de los residentes

Para la aplicación de este tipo de subvenciones en

edificios no se consideran los niveles de ingresos de los residentes.

3.4.3.- Condiciones de las Obras

Deberán efectuarse en coherencia con el Grado de Protección del edificio y deberán permitir alcanzar las condiciones de Adecuación Estructural y Funcional.

3.4.4.- Condiciones de los Contratos de los locales y viviendas arrendados

Se considerará la existencia de contratos en vigor con derecho a prórroga forzosa

3.5.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIÓN

Se establecen dos tipos de subvenciones: Subvenciones Generales y Complementarias.

3.5.1.- Regulación de las Subvenciones Generales.

Según el Grado de Ocupación, las actuaciones recibirán los porcentajes del Presupuesto Protegible que se refleja en el cuadro siguiente, como Subvenciones base.

Grado de ocupación	Porcentaje de subvención
Edificios con ocupación igual o superior al 50%	40%

En edificios con ocupación inferior al 50% se aplicará la siguiente regla:

$P.S. \text{ Porcentaje de Subvención} = \text{Grado de Ocupación} \times 0,80$

Es decir, para un edificio con un Grado de Ocupación del 28% el porcentaje de subvención sería de $28 \times 0,8 = 22,4 \%$.

Se establece una subvención mínima del 10% incluso en situación de desocupación total.

Se fijarán las máximas por m2 y por vivienda reguladas en el Art. 3.3.1

3.5.2.- Condiciones Socio-Económicas de los residentes

Para la aplicación de este tipo de subvenciones en edificios no se consideran los niveles de ingresos de los residentes.

3.5.3.- Regulación de Subvenciones Complementarias en caso de Arrendamientos con Prórroga Forzosa.

Las subvenciones tipificadas en el Artículo anterior, se incrementarán en las cuantías que se expresan a continuación cuando se den las circunstancias siguientes:

- Si existe una vivienda o local ocupado con Prórroga Forzosa, los anteriores porcentajes se incrementarán en un 5%.
- Si existen 2 o más viviendas o locales en esa situación, el incremento será de un 10%

Las cuantías máximas de la subvención general y de las subvenciones complementarias no rebasará en cualquier caso las cuantías máximas fijadas en el Art. 3.3.1.

CAPÍTULO 4.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES EN ACTUACIONES PARCIALES DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN O CONSOLIDACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES, ASÍ COMO OBRAS DE ADECUACIÓN FUNCIONAL DE INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIO

4.1.- CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS

Se consideran como tales las Actuaciones Parciales definidas en el Art. 4.1.5. de la Normativa del Plan Especial que tengan por finalidad el mantenimiento, reparación o consolidación de elementos comunes del edificio, excluyendo las actuaciones de Adecuación de Fachadas o de Adecuación de Cubiertas, que disponen de una regulación específica a efectos de subvenciones.

Se incluyen asimismo en este concepto las Actuaciones de Adecuación de instalaciones generales de suministro de agua, saneamiento o electricidad.

4.2.- EXENCIÓN DE CONDICIONES SOBRE FORMAS DE PROPIEDAD DE LOS EDIFICIOS Y SOBRE ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LOS RESIDENTES.

Para la aplicación de la subvención a este tipo de obras no se considerarán los siguientes aspectos:

- a) la forma de propiedad de los edificios
- b) las condiciones socio-económicas de los residentes
- c) las condiciones de propiedad y tenencia de pisos y locales

4.3.- CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN DE SUBVENCIONES

4.3.1.- Condiciones de ocupación

Se aplicarán los criterios de cómputo establecidos en el Art. 2.6.

4.3.2.- Condiciones de las Obras

Deberán efectuarse en coherencia con el Grado de Protección del edificio. Por tanto, no podrán afectar a elementos que se encuentren disconformes con las características tipológicas o estructurales originarias.

La concesión de esta modalidad de subvenciones tendrá un carácter excepcional, debiendo justificarse por los especiales daños existentes y por la dificultad de acometer Actuaciones Generales de Rehabilitación u otros tipos de Actuaciones Generales autorizadas según el Grado de Protección.

Si las obras se refiriesen a elementos estructurales o constructivos, deberán permitir alcanzar la Nivel de Adecuación Estructural. Si afectasen a instalaciones generales, deberán permitir alcanzar las condiciones de Adecuación Funcional.

4.4.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

Se aplicarán los porcentajes de subvención sobre Presupuesto Protegible fijados en los Art. 3.3.1. y 3.3.2.

Se fija una cuantía máxima de 60 euros por m² construido del edificio o de 3.600 euros por vivienda, aplicándose la menor de ambas cifras.

CAPÍTULO 5.- ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS

5.1.- CONCEPTO Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS

Se encuentran definidas en el Art. 4.2.8. de la Normativa del Plan Especial, que señala lo siguiente: "se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos, con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada"

Deben permitir alcanzar las Condiciones de Adecuación de Habitabilidad de la vivienda.

5.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS EXIGIBLES PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES

Sólo podrán recibir subvención las Actuaciones derivadas de las siguientes circunstancias:

- a) El mal estado de conservación o las deficiencias de habitabilidad de la vivienda, que se superasen mediante Actuaciones individualizadas sobre la misma o conjuntas sobre la/s vivienda/s y sobre los elementos comunes del edificio.
- b) Cuando las Actuaciones de Adecuación de las viviendas fuesen exigidas por la ejecución de operaciones sobre el conjunto del edificio, que afectasen a la organización y características materiales y constructivas de las viviendas. No se subvencionará la nueva construcción de viviendas que pudiera producirse en actuaciones de Reestructuración Parcial.

Regulación de ese tipo de Actuaciones se establece considerando las siguientes situaciones:

- A) REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- B) REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD UNITARIA.

5.4.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Se distinguen dos situaciones:

5.4.1.- VIVIENDAS OCUPADAS EN PROPIEDAD

Las subvenciones se graduarán según los Ingresos Familiares Ponderados de la Unidad Familiar o de las Personas Físicas Agrupadas residentes en la vivienda:

Niveles de Ingresos Familiares Ponderados	% Subvención
Entre 3,5 y 5,5 veces el S.M.I.	25%
Superiores a 5,5 veces el S.M.I.	20%

5.4.2.- VIVIENDAS CEDIDAS EN ARRENDAMIENTO

Las subvenciones se graduarán según las características del Contrato de Arrendamiento.

Características del Contrato	% Subvención
Contratos en vigor con prórroga forzosa	30%
Contratos en vigor sin prórroga forzosa	20%

5.4 LIMITES DE LA SUBVENCIÓN.

En cualquiera de las situaciones establecidas en los Artículos 5.3., 5.4. y 5.5. la subvención alcanzará como máximo 6.000 euros por vivienda.

CAPÍTULO 6.- REGULACIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DE FACHADAS A ESPACIOS PÚBLICOS

6.1.- CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS.

Las obras tendrán por finalidad la conservación, valoración y, en su caso, restauración de la composición originaria, así como de los elementos y acabados originarios.

Como criterio general, se aplicarán a estas obras las condiciones establecidas en el Título VII de la Normativa del Plan Especial, en lo relativo a:

- Acabados de fachada (Art. 7.2.1)
- Puerta principal (Art. 7.2.2.)
- Ventanas (Art. 7.2.3.)
- Balcones y miradores (Art. 7.2.4)
- Huecos de locales en planta baja (Art. 7.2.6)

En cuanto al tratamiento de las plantas bajas y fachadas de establecimientos, así como en las características de rótulos, anuncios y otros elementos de información y publicidad, se aplicará lo establecido en el Título IX de la Normativa del Plan Especial, y en particular lo previsto para los siguientes elementos:

- Fachadas comerciales y otros elementos en planta baja
(Art. 9.1.1 a 9.1.7)
- Rótulos en planta baja (Art. 9.2.1.)
- Rótulos en plantas superiores (Art. 9.2.4)
- Banderines y banderolas (Art. 9.2.6, 9.2.7. y 9.2.8)

6.2 EXENCIÓN DE CONDICIONES SOBRE FORMAS DE PROPIEDAD DE LOS EDIFICIOS Y SOBRE ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LOS RESIDENTES.

Para la aplicación de la subvención a este tipo de obras no se considerarán los siguientes aspectos:

- a) la forma de propiedad de los edificios
- b) las condiciones socio-económicas de los residentes

6.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS EXIGIBLES PARA LA CONCESIÓN DE LAS SUBVENCIONES

Para la concesión de las subvenciones se exigirá lo siguiente:

- a) sólo podrán recibir subvenciones las obras que se realicen de modo independiente en edificios que presenten adecuadas condiciones de seguridad estructural y constructiva y que dispongan de adecuadas condiciones de estanqueidad de cubierta y elementos de evacuación de pluviales.

Si no se dieran esos requisitos mínimos, sólo podrán recibir subvención las obras de Adecuación de Fachadas que se realicen simultáneamente con obras en elementos comunes del edificio, que permitan alcanzar las condiciones de Adecuación Estructural.

- b) el edificio deberá encontrarse al menos en un Grado de Ocupación superior al 25%. Si se tratase de un edificio totalmente desocupado, o con ocupación inferior al 25%, sólo se aplicará la subvención si la propiedad promoviese simultáneamente obras dirigidas al acondicionamiento de locales o pisos para su puesta en uso, o si la propiedad efectuase compromiso de ocupación posterior.
- c) el promotor deberá presentar Consulta previa o Anteproyecto para su aprobación, si procediera, por la Gerencia Municipal de Urbanismo, salvo que se aplique lo previsto en el punto d)
- d) la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá definir las características de las obras, acabados y detalles de las mismas en todos sus aspectos, para la concesión de las subvenciones.
- e) será exigible la supresión de los Elementos Disconformes identificados en las Fichas Particularizadas del edificio. Su adaptación, en los supuestos en que fuera procedente, como por ejemplo sustitución de carpinterías, acabados, rótulos, etc., se efectuará según la Normativa del Plan Especial aplicable a cada elemento.

En cualquier caso, el promotor de las obras deberá aportar fotografías detalladas de las fachadas del edificio, con el fin de que los Servicios Técnicos de la Gerencia identifiquen las condiciones de los Elementos Disconformes, por los eventuales cambios que hubieran podido producirse desde la fecha de documentación del Plan Especial.

Se aplicarán además las condiciones específicas que se señalan en el Art. Siguiente, 6.4.

6.4.- CONDICIONES PARTICULARIZADAS RESPECTO A ELEMENTOS DISCONFORME EN PLANTAS BAJAS.

Cuando las plantas bajas de los edificios resultasen disconformes con la composición originaria de fachadas, por la apertura o ampliación de huecos de frentes comerciales, o presentasen elementos particulares disconformes, como acabados, marquesinas, rótulos y anuncios, etc. será obligatoria su adaptación en los supuestos previstos en la Normativa del Plan Especial, de realización de Actuaciones Generales en el edificio o de solicitud de licencia de actividad.

En lo que concierne a la concesión de subvenciones para obras de Adecuación de Fachada, se distinguirán los siguientes supuestos:

- a) si el Titular del local con Elementos Disconformes fuese propietario o arrendatario del edificio completo, no se concederán subvenciones para obras de Adecuación de fachada, a menos que éstas

incluyesen la supresión de esos elementos y la adaptación de la composición, acabados, rótulos y otros aspectos a las normas del Plan Especial.

- b) si se tratase de un edificio de Propiedad Unitaria, y el local o locales con Elementos Disconformes se encontrase arrendado o cedido a titulares diferentes del propietario de la finca, y éstos manifestaran explícitamente su negativa a adaptar sus frentes comerciales, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá optar por aplicar la subvención a las obras de adecuación de las fachadas, excluyendo a dichos frentes comerciales. Dicha opción será motivada, y, para ello, los Servicios Técnicos de la Gerencia tendrán en consideración los valores específicos del edificio, el grado de disconformidad de los frentes comerciales y la incidencia de la actuación en la mejora de la escena urbana.
- c) si el edificio se encontrase en Propiedad Horizontal, y se diera asimismo una actitud negativa de titulares de locales con Elementos Disconformes respecto a la adaptación de los mismos, se aplicarán los mismos criterios que en el anterior apartado b)

6.5.- REGULACIÓN DE LA SUBVENCIÓN

Se aplicará una subvención del 100% del Presupuesto Protegible, con un límite máximo de 300 euros por cada m2 de fachada afectada.

CAPÍTULO 7.- ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE CUBIERTAS

7.1.- CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS

Tendrán por finalidad la reparación de cubiertas que presentasen deficientes condiciones constructivas o mal estado de conservación, con el fin de alcanzar adecuadas condiciones de seguridad y de estanqueidad. Simultáneamente, procurarán su adaptación a las características arquitectónicas e históricas del edificio.

Incluirán, en caso necesario, la adecuación de elementos de evacuación de pluviales. Las bajantes se realizarán de acuerdo con las normas del Plan Especial, en cuanto a disposición y materiales.

Se conservarán o repondrán los elementos de acabados originarios, o similares Si los elementos de cubrición fuesen disconformes con los originarios, como telas asfálticas, placas de fibrocemento o prefabricados, placas de materiales plásticos, etc. se eliminarán y se sustituirán por materiales acordes.

Podrán incluir cualquier tipo de actuación en cubierta que fuera conveniente para la valoración formal de esta componente del edificio, o que se justificara por motivos técnicos. Así, podrán incluir, por ejemplo, actuaciones de reparación o reposición de lucernarios, recomposición y adecuación de casetones, instalación de antenas de acuerdo con la Normativa Técnica específica, adaptación de chimeneas con características disconformes, eliminación de impacto visual de tendedores, etc.

Podrán complementarse asimismo con actuaciones para la mejora del aislamiento térmico.

7.2.- EXENCIÓN DE CONDICIONES SOBRE FORMAS DE PROPIEDAD DE LOS EDIFICIOS Y SOBRE ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LOS RESIDENTES

Para la aplicación de la subvención a este tipo de obras no se consideran los siguientes aspectos:

- la forma de propiedad de los edificios
- las condiciones socio-económicas de los residentes

7.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS EXIGIBLES PARA LA CONCESIÓN DE LAS SUBVENCIONES.

Para la concesión de las subvenciones se exigirá lo siguiente:

- cuando estas obras se realicen de forma independiente, sólo podrán recibir subvenciones si los restantes elementos comunes del edificio se encontrasen en buen estado, y por tanto sólo se requiriera la actuación en las cubiertas para la consecución del nivel de Adecuación Estructural.

Si no se dieran esos requisitos, sólo podrán recibir subvención las obras de Adecuación de Cubiertas que se realizasen simultáneamente con las obras en otros elementos comunes que fueran precisas para alcanzar la Adecuación Estructural.

- el edificio deberá encontrarse al menos en un Grado de Ocupación superior al 25%. Si se tratase de un edificio totalmente desocupado, o con ocupación inferior al 25%, se aplicará la subvención si la propiedad promoviese simultáneamente obras dirigidas al acondicionamiento de pisos o locales para su puesta en uso.
- las obras supondrán no sólo la resolución de las deficiencias constructivas, carencias de estanqueidad, etc. sino también la adecuación de los elementos y acabados a las características arquitectónicas e históricas del edificio. Se aplicará por ello lo establecido en el Plan Especial respecto a los materiales y elementos de cubrición. (Art. 7.2.5. de la Normativa del Plan). La Solicitud se acompañará de documentación gráfica y fotográfica que permita la identificación de posibles elementos disconformes, justificando su supresión o adaptación.

7.4 REGULACIÓN DE LA SUBVENCIÓN

Se aplicará una subvención del 50% del Presupuesto Protegible.

Se establece un límite máximo de 175 euros por m2 de superficie afectada.

CAPÍTULO 8.- ACTUACIONES PUNTUALES DE RESTAURACIÓN O ADECUACIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS DE LOS EDIFICIOS.

8.1.- CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS

Las obras tendrán por finalidad la adecuación, restauración o reposición de elementos de especial interés tipológico, constructivo u ornamental de los edificios, como:

- a) elementos de carpintería exterior de especial valor, como puertas principales.
- b) elementos singulares de fachadas, como aleros, balcones o miradores de gran interés.
- c) acabados de portales, como pavimentos, zócalos de azulejos, estucos, molduraciones, etc.
- d) acabados y elementos de escaleras, como peldaños de particular valor, balaustres, vidrieras o lucernarios, etc.
- e) cerramientos de patios con galerías acristaladas y elementos de madera.
- f) acabados interiores de especial valor, como paramentos con azulejos, estucos, artesonados, pavimentos de especial valor histórico, etc.

8.2.- EXENCIÓN DE CONDICIONES SOBRE FORMAS DE PROPIEDAD DE LOS EDIFICIOS Y SOBRE ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LOS RESIDENTES

Para la aplicación de la subvención a este tipo de obras no se considerarán los siguientes aspectos:

- a) la forma de propiedad de los edificios
- b) las condiciones socio-económicas de los residentes.

8.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES

Se exigirán las siguientes condiciones:

- a) El edificio deberá contar con las condiciones de Adecuación Estructural, o deberán ejecutarse simultáneamente obras que permitan alcanzar esas condiciones.
- b) Si se tratase de obras en elementos comunes, como portales, escaleras, lucernarios de escaleras, puertas generales de acceso, etc. podrá concederse la subvención con independencia del Grado de Ocupación.
- c) Si las obras se refiriesen a elementos privativos de viviendas o locales, se exigirá que se encuentran en condiciones de ocupación habitual y permanente, como se señala en el Art. 8.5.
- d) Si se tratase de actuaciones puntuales en fachadas, estas subvenciones tendrán un carácter excepcional, y sólo se justificarán por la existencia de especiales daños y por la dificultad de proceder a una Adecuación General de la fachada.

8.4.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS COMUNES DE EDIFICIOS

Si se tratase de obras en elementos comunes, como portal y escaleras, o elementos singulares de fachadas, galerías de patios, etc., se aplicarán condiciones análogas a las requeridas para la adecuación de fachadas, en el apartado a) del Art. 3 del Cap. 6

En el caso de actuaciones en galerías de madera de patios, no se subvencionarán actuaciones parciales, que supongan sólo la adecuación de algunos elementos,

sino que se requerirá la adecuación completa de todas las plantas con galería.

8.5.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS PRIVATIVOS

Si se tratase de obras en elementos privativos, sólo se concederán subvenciones si se tratase de viviendas o locales de uso permanente.

8.6.- REGULACIÓN DE LA SUBVENCIÓN

8.6.1.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS COMUNES

Se subvencionará el 100% del Presupuesto Protegible, con un máximo de 12.000 euros por edificio.

8.6.2.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS PRIVATIVOS O ASIMILABLES

Se subvencionará el 50% del Presupuesto Protegible, hasta 3.000 euros por vivienda o local.

En el caso de actuaciones de restauración de galerías de madera, la cuantía máxima será de 200 euros por m² de superficie afectada.

CAPÍTULO 9.- REGULACIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DE FRENTES DE LOCALES COMERCIALES

9.1.- CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS

Se encuadran en este grupo las obras que afecten a las fachadas, escaparates, rótulos y otros elementos exteriores de locales comerciales, que resulten disconformes con las características arquitectónicas del edificio y las condiciones históricas del entorno.

En cuanto al tratamiento de las plantas bajas y fachadas de establecimientos, así como en las características de rótulos, anuncios y otros elementos de información y publicidad, se aplicará lo establecido en el Título IX de la Normativa del Plan Especial, y en particular lo previsto para los siguientes elementos:

- Fachadas comerciales y otros elementos en planta baja (Art. 9.1.1 a 9.1.7)
- Rótulos en planta baja (Art. 9.2.1.)
- Rótulos en plantas superiores (Art. 9.2.4)
- Banderines y banderolas (Art. 9.2.6, 9.2.7. y 9.2.8)

9.2.- EXENCIÓN DE CONDICIONES SOBRE FORMAS DE PROPIEDAD DE LOS EDIFICIOS Y SOBRE ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LOS TITULARES

Para la aplicación de la subvención a este tipo de obras no se considerarán los siguientes aspectos:

- a) la forma de propiedad de los edificios.
- b) las condiciones de propiedad y tenencia del local.
- c) las condiciones socio-económicas del titular del local.

9.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS INCIDENTES EN LA REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

Para la concesión de las subvenciones se exigirá lo siguiente:

- a) sólo podrán recibir subvenciones las obras que se realicen de modo independiente en edificios que presenten adecuadas condiciones de seguridad estructural y constructiva y que dispongan de adecuadas condiciones de estanqueidad de cubierta y elementos de evacuación de pluviales.

Si no se dieran esos requisitos mínimos, sólo podrán recibir subvención las obras de Frentes de Locales Comerciales que se realicen simultáneamente con obras en elementos comunes del edificio, que permitan alcanzar las condiciones de Adecuación Estructural.

- b) el local se encontrará en actividad.
- c) la solicitud de subvención no vendrá vinculada a un cambio de titular del local o de uso del mismo, que requiriese nueva Licencia de Actividad.
- d) el promotor deberá presentar Consulta previa o Anteproyecto para su aprobación, si procediera, por la Gerencia Municipal de Urbanismo, salvo que se aplique lo previsto en el punto e)
- e) la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá definir las características de las obras, acabados y detalles de las mismas en todos sus aspectos, para la concesión de las subvenciones.
- f) será exigible la supresión de los Elementos Disconformes identificados en las Fichas Particularizadas del edificio. Su adaptación, en los supuestos en que fuera procedente, como por ejemplo composición de huecos, forma de escaparates, sustitución de carpinterías, acabados, rótulos, etc., se efectuará según la Normativa del Plan Especial aplicable a cada elemento.

En cualquier caso, el promotor de las obras deberá aportar fotografías detalladas de las fachadas del local y del edificio, con el fin de que los Servicios Técnicos de la Gerencia identifiquen las condiciones de los Elementos Disconformes, por los eventuales cambios que hubieran podido producirse desde la fecha de documentación del Plan Especial.

9.4.- REGULACIÓN DE LA SUBVENCIÓN

Se aplicará una subvención del 100% del Presupuesto Protegible, con un máximo de 9.000 euros por local o de 600 euros por m² de superficie de fachada afectada, aplicándose la menor de ambas cifras.

El Presupuesto incluirá todas las obras necesarias para la adaptación del local, como recomposición de la fachada, con nueva ordenación de macizos y huecos adaptada a las condiciones del Plan Especial, revestimientos de paramentos verticales, carpintería y vidriería, rótulos y anuncios, etc.

CAPÍTULO 10.- REGULACIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

10.1.- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS DE REHABILITACIÓN

Se incluyen en este grupo actuaciones puntuales,

que contribuyen a la mejora de componentes específicos del edificio o a aspectos particulares de su uso, como por ejemplo:

- a) adaptación de accesos de edificio, o de interiores de viviendas o de otras componentes del edificio, al uso de minusválidos, o para uso de personas mayores de 70 años.
- b) adaptación de instalaciones a Normativa Técnica vigente.
- c) actuaciones que incidan en el Ahorro Energético.

10.2.- CONDICIONES DE APLICACIÓN PARTICULARIZADA DE ESTE TIPO DE SUBVENCIONES

Se aplicarán las siguientes condiciones específicas:

- a) adaptación de accesos de edificio, o de interiores de viviendas o de otras componentes del edificio, al uso de minusválidos, o para uso de personas mayores de 70 años.

Si se trata de adaptación a uso de minusválidos, deberá cumplirse la normativa vigente en esta materia.

- b) adaptación de instalaciones a Normativa Técnica vigente.

El edificio deberá encontrarse en condiciones de Adecuación Estructural. La adaptación de instalaciones deberá permitir alcanzar las condiciones de Adecuación Funcional.

- c) Actuaciones que incidan en el Ahorro Energético.

Las obras deberán encontrarse tipificadas en la Normativa o instrucciones específicas en esta materia. Además, el edificios deberá encontrarse en condiciones de Adecuación Estructural, o deberán promoverse al mismo tiempo actuaciones que permitan alcanzar esas condiciones.

10.3.- REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

Las obras de tipos a), b), c) recibirán una subvención del 50% del Presupuesto Protegible.

Las obras de tipo a) tendrán un límite máximo de 3.000 euros por vivienda, cuando se trate de elementos privativos de la misma, o de 3.000 euros por edificio, cuando se trate de obras sobre elementos comunes.

Las obras de los tipos b) y c) tendrán un límite de 6.000 euros por edificio.

CAPÍTULO 11.- GESTIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES

11.1 GESTIÓN DE LAS SOLICITUDES

La gestión y tramitación de las subvenciones previstas en la presente Normativa será de competencia exclusiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá dictar normas que regulen la presentación y tramitación de las solicitudes, especificando o completando las definidas en este Capítulo.

11.2.- CONSULTA PREVIA VINCULANTE

Cualquiera de los promotores a que se hace referencia en el Art. 1.7 de las presentes Normas podrá dirigirse a la Gerencia Municipal de Urbanismo, con anterioridad a la formalización de la solicitud de ayudas, con las siguientes finalidades:

1. Solicitud de información respecto a aspectos generales o particulares de la Normativa aplicable en la rehabilitación de edificios y/o viviendas.
2. Solicitud de Informe Previo relativo a las obras que deberán ejecutarse, necesariamente en el edificio y/o viviendas para la obtención de Subvenciones, y sobre otras obras que podrían ser objeto de subvención.
3. Consulta previa sobre si, a la vista de la documentación y datos presentados por el promotor, se obtendrán las ayudas previstas así como las condiciones y requisitos generales y particulares, que deberán cumplirse para tramitar el expediente.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, remitirá al promotor o solicitante la documentación que correspondiera a cada tipo de consulta a través de Correo Certificado o citándole en las Oficinas de la Gerencia para la entrega directa de esa documentación, en el plazo máximo de 30 días a partir de la fecha de solicitud.

11.3.- SOLICITUD DE LA CONCESIÓN PROVISIONAL DE LAS SUBVENCIONES

La solicitud de cualquiera de los tipos de Subvenciones reguladas en las presentes Normas se efectuará mediante la Instancia Normalizada, firmada por el promotor o promotores de las obras proyectadas, adjuntando la documentación exigida para cada tipo de obra, que se regula en el Cap. 12

11.4.- CONCESIÓN PROVISIONAL DE LAS SUBVENCIONES

La Gerencia Municipal de Urbanismo otorgará, si procede, la CARTA DE REHABILITACIÓN, documento que formalizará contractualmente la adjudicación provisional de las mismas y contendrá:

- a) Datos de beneficiario de las subvenciones.
- b) Tipos de subvenciones concedidas y cuantía de las mismas, con especificación de las determinaciones máximas aplicables.
- c) Definición de las obras y Presupuesto Protegible de las mismas, así como de otros aspectos que pudiesen recoger el Presupuesto Protegible de acuerdo con lo señalado en el Art. 2.3
- d) Obligaciones Generales y Particulares del beneficiario o beneficiarios de las subvenciones.
- e) Causas de resolución de la Concesión Provisional y sanciones por incumplimiento.
- f) Plazo de inicio y duración aproximada de las obras.
- d) Formas de pago.

11.5.- CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Los beneficiarios de las subvenciones estarán obligados a comunicar a la Gerencia Municipal de Urbanismo la fecha de inicio de las obras, adjuntando Licencia Municipal necesaria para las obras o referencia a datos de la misma.

Mediante documento normalizado, los beneficiarios autorizarán expresamente a los técnicos designados por la Gerencia Municipal de Urbanismo a efectuar las correspondientes inspecciones de las obras.

En su caso, la Gerencia expedirá un Libro de Visita de Obra, donde se recogerán las inspecciones, efectuadas por dichos técnicos, con la conformidad del Técnico Director de las obras, el Contratista y el promotor de las actuaciones.

La Gerencia podrá exigir la constitución de Depósito de parte del Presupuesto Protegible en Cuenta Corriente a nombre del promotor, tipificada como cuenta específica de dichas obras.

11.6.- CONCESIÓN DEFINITIVA DE LAS SUBVENCIONES Y ARCHIVO DEL EXPEDIENTE

11.6.1.- COMUNICACIÓN DEL FINAL DE LAS OBRAS

El promotor de las obras comunicará la finalización de las mismas a la Gerencia Municipal de Urbanismo dentro de los 30 días siguientes a su terminación, acompañando los siguientes documentos:

- Certificado Final de las obras, visado por el Colegio profesional correspondiente, si procediera tal visado.
- Presupuesto Final de las obras.
- CIF / NIF de la Empresa Constructora.
- Ampliaciones de Licencia, si procediera
- Cualquier otro documento que sea requerido por la Gerencia Municipal de Urbanismo relativo a la Ejecución de las obras, costes y Dirección Técnica de las mismas.

11.6.2.- INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Dentro de los 15 días siguientes a la comunicación de la Finalización de las Obras, los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo efectuarán Visita de Inspección conjunta al objeto de comprobar la conformidad de las obras subvencionadas.

Si se advirtieran deficiencias subsanables se notificarán al promotor las condiciones necesarias para proceder a su subsanación, así como los plazos para ello.

11.6.3.- CONCESIÓN DEFINITIVA DE LAS SUBVENCIONES

Cuando las obras se hubiesen ejecutado en conformidad con las determinaciones de la CARTA DE REHABILITACIÓN a que se hace referencia en el Artículo 11.4 se concederá el documento de Concesión Definitiva.

11.6.4.- SUPUESTOS DE DENEGACIÓN DE LA CONCESIÓN DEFINITIVA DE LAS SUBVENCIONES

La denegación de la concesión definitiva de las ayudas será motivada y podrá:

Dar por resueltas y revocadas las ayudas pendientes de recibir.

Resolución definitiva del contrato de subvención con la obligación de devolución de las cantidades percibidas.

Reclamación, con los intereses legalmente establecidos, de las cantidades percibidas anticipadamente, si las hubiese.

CAPÍTULO 12.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA ACCEDER A LAS SUBVENCIONES

12.1.- DOCUMENTACIÓN EN ACTUACIONES GENERALES DE RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN O REESTRUCTURACIÓN PARCIAL DE ELEMENTOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS.

12.1.1.- EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Las solicitudes para cualquiera de los tipos de Subvenciones se presentarán en Instancia Normalizada, acompañada de los siguientes documentos:

1. Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante o solicitantes.
2. En su caso, acreditación de la representación que ostenta y relación de personas a las que representa.
3. Acta de Nombramiento del Presidente de la Comunidad.
4. Relación de la División Horizontal del edificio, con expresión de pisos y locales, propietarios de los mismos y Coeficientes de Participación. En su caso, Acuerdo de la Junta de Propietarios, relativo a la distribución de los costes mediante procedimiento específico, diferente a la asignación según Coeficientes de Participación.
5. Acuerdo de la Junta relativo a la ejecución de las obras.
El Acuerdo se ajustará a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal para los distintos tipos de obras.
En caso de que las actuaciones supusiesen la modificación de superficies de viviendas y locales, el Acuerdo de Junta deberá reunir los requisitos previstos en la Ley.
6. Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
 - A) Fotografías en color del edificio y de los elementos.
 - B) Descripción del tipo de actuaciones a realizar.
 - C) Cuantificación de superficies afectadas.
7. Presupuesto Protegible, en su caso con el desglose de Capítulos que se señala en el Art. 2.3
8. Proyecto Básico y de Ejecución y/o encargo de

Dirección de Obras, visado por el Colegio Profesional correspondiente, salvo que las obras no requiriesen Proyecto o Dirección Facultativa de Obras.

9. Licencia Municipal o solicitud de la misma, o Decreto de Orden de Ejecución de obras.
10. En caso de que por exigencias de las obras fuera necesario desalojar temporalmente viviendas o locales, se aportaría documentación justificativa de la conformidad de los residentes u ocupantes de locales o pisos en actividad no residencial.
11. Nota simple de Registro de la Propiedad.
12. Cómputo del Grado de Ocupación del edificio, según Artículo 2.6.2., con justificación de condiciones de ocupación.

12.1.2.- EDIFICIOS DE PROPIEDAD UNITARIA

Se requerirá la documentación reseñada en los siguientes puntos del Art. anterior 1,2,6,7,9,10,11 y 12.

Además se adjuntará:

- a) Fotocopia compulsada de la Escritura de Propiedad del Inmueble.
- b) Documentos justificativos de la ocupación efectiva de viviendas y locales.
- d) Fotocopia compulsada de los Contratos de Arrendamiento en vigor, y del último recibo de alquiler de cada uno de ellos.

12.2.- DOCUMENTACIÓN DE ACTUACIONES PUNTUALES DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN O CONSOLIDACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES, ASÍ COMO OBRAS DE ADECUACIÓN FUNCIONAL DE INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIO.

Las solicitudes se acompañarán de los siguientes documentos:

12.2.1.- EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

Se requerirá la documentación fijada en el Artículo 12.1.1.

12.2.2.- EDIFICIOS EN PROPIEDAD UNITARIA.

Se requerirá la documentación fijada en el Artículo 12.1.2. salvo la definida en el Apartado c).

12.3.- ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS.

Se aportará los documentos reseñados en los siguientes puntos Art. 12.1: 1,2,6,7,8 (cuando fuera necesario legalmente por la entidad de las obras) y 9, y además:

- e) En caso de que las obras sean promovidas por el propietario de la vivienda: título de la propiedad de la misma y documentación relativa a Ingresos Familiares Ponderados.
- f) Si se encontrase ocupada en alquiler, fotocopia compulsada del contrato y del último recibo del alquiler
- g) Si las obras fuesen promovidas por el Inquilino,

documentación justificativa de autorización del Propietario para su realización.

12.4.- OBRAS DE ADECUACIÓN DE FACHADAS A ESPACIOS PÚBLICOS

En los casos de edificios en Propiedad Horizontal se presentará la Documentación reseñada en el Artículo 12.1.1 En su caso se aportarán los documentos justificativos a que se hace referencia en el Artículo 6.4.

En los casos de edificios de Propiedad Única se requerirá la documentación a que se hace referencia en los siguientes puntos del 12.1:1,2,6 y 7.

12.5.- ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE CUBIERTAS

12.5.1.- EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Se requerirá la documentación fijada en el Artículo 12.1.1.

12.5.2.- EDIFICIOS EN PROPIEDAD UNITARIA

Se requerirá la documentación fijada en el Artículo 12.1.2, salvo la definida en el Apartado c).

12.6.- ACTUACIONES PUNTUALES DE RESTAURACIÓN O ADECUACIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS DE LOS EDIFICIOS

12.6.1.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS COMUNES

Se requerirá la documentación fijada en el Artículo 12.1.1 o 12.1.2. según se tratase de edificios de Propiedad Horizontal o Unitaria.

12.6.2.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Se requerirá la documentación referida en los puntos 1, 5, 6, 7, y 8 (cuando fuera necesario legalmente por la entidad de las obras). Y además justificación de ocupación de la vivienda o local.

12.7.- DOCUMENTACIÓN DE OBRAS DE ADECUACIÓN DE FRENTES DE LOCALES COMERCIALES

Se aportará los documentos fijados en el Art. 12.1.1 punto 1,2,6,7,8,y 9 junto a Escritura de Propiedad del Local o Contrato de Arrendamiento. Además se presentará justificación de la actividad del local.

12.8.- DOCUMENTACIÓN PARA ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

La Gerencia Municipal de Urbanismo establecerá la Documentación necesaria para la tramitación de las solicitudes.

12.9.- OTRA DOCUMENTACIÓN.

En los casos en que fuera necesario, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá requerir que se adjunte documentación complementaria pertinente para acreditar el cumplimiento de las condiciones necesarias para la obtención de las distintas ayudas económicas. Pudiendo, además, exigir la presentación de avales bancarios al contratista, en función de la importancia de la obras, con el fin de garantizar la correcta consecución de las mismas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL 1

SUBVENCIONES ESPECIFICAS A EDIFICIOS CATALOGADOS DE LOS GRUPOS 1 (IGLESIAS Y OTRAS EDIFICACIONES RELIGIOSAS) Y GRUPO 3 (EDIFICACIONES CIVILES, DOTACIONALES O INSTITUCIONALES).

1. PREVISIÓN DE CONVENIOS ESPECÍFICOS

Mediante Convenio específico con las entidades propietarias de edificios catalogados del Grupo 1 (Iglesias y otras edificaciones religiosas) y del Grupo 3 (Edificaciones civiles, dotacionales o institucionales) la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá conceder subvenciones con las siguientes finalidades:

- a) Actuaciones Generales de Restauración o Rehabilitación.
- b) Actuaciones de Adecuación general de Fachadas.
- c) Actuaciones parciales de mantenimiento, reparación o consolidación de elementos estructurales.
- d) Actuaciones parciales de adecuación de cubiertas
- e) Actuaciones parciales de adecuación de elementos puntuales de especial interés.
- f) otras finalidades incidentes en la adecuación y valoración de los edificios.

2. CONDICIONES ESPECIFICAS

Las obras se ajustarán al Grado de Protección de los edificios.

En el caso de edificios del Grupo 3 sólo podrán concederse subvenciones a entidades privadas sin ánimo de lucro, excluyéndose la concesión de subvenciones a cualquier edificio de titularidad pública.

3. REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

Los Convenios regularán específicamente los porcentajes de subvención, que podrán alcanzar el 100 % del Presupuesto Protegible, con un límite máximo de 20.000 euros por edificio y año.

A N E X O

DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE UNA VIVIENDA Y DE LAS CONDICIONES DE ADECUACIÓN ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE UN EDIFICIO.

Se reproducen a continuación los Artículos 11.3.3. y 11.3.4. de la Normativa del Plan Especial que definen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de una vivienda y las Condiciones del Nivel de Adecuación Estructural y Funcional de un edificio..

CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE UNA VIVIENDA

Se entenderá que una vivienda posee Condiciones Mínimas de Habitabilidad cuando se sitúe en un edificio que cuente con el Nivel de Adecuación Estructural y Funcional con las condiciones que se señalan en 11.3.4. y la vivienda como espacio privativo presente las siguientes condiciones:

1. Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un cuarto de baño completo

No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

2. Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al baño. En el caso de un único dormitorio, el baño podrá estar incorporado a él.
3. Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado con hueco al exterior. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10 por 100 de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.
4. Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos, cocinas y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie al menos de 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3.

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndose dotar entonces de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

5. Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 40 metros cuadrados.

Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina:	5 m ²
Cocina-comedor	8 m ²
Estar	10 m ²
Dormitorio principal	10 m ²
Dormitorio doble	8 m ²
Dormitorio sencillo	6 m ²
Cuarto de baño completo	3,3 m ²

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal.

El área total correspondiente a cocina, estar y comedor no será inferior a 18 m² útiles.

6. En toda vivienda situada en un edificio cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas libres existentes, siempre que sean iguales o superiores a 2,40 m.

En el caso de piezas habitables bajo cubierta

inclinada no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 m., y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 m. de altura.

7. En las piezas habitables en planta baja, que no dispusieran de sótano o forjado sobre cámara de aire, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.
8. Deberá poseer adecuadas condiciones de vertido de aguas residuales, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado.
10. El baño contendrá como mínimo inodoro, lavabo y ducha en medias bañeras o bañera.
11. La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.

CONDICIONES DEL NIVEL DE ADECUACIÓN ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE UN EDIFICIO.

Se entenderá que un edificio posee un nivel de Adecuación Estructural y Funcional, cuando presente las siguientes condiciones generales:

1. SEGURIDAD ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVA

La seguridad estructural y constructiva se garantizará mediante el mantenimiento o la recuperación, como mínimo, de las características de funcionamiento y resistencia originales de los elementos estructurales y constructivos generales del edificio, así como mediante la adecuación de esos elementos a las nuevas condiciones que pudieran producirse por efecto de otras obras de rehabilitación. De igual forma, se garantizará la compatibilidad entre los sistemas estructurales y constructivos existentes y los nuevos que pudieran introducirse.

2. ADECUACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Se garantizará la adecuada accesibilidad de personas y bienes desde el espacio público exterior hasta las viviendas y diferentes compartimentos de los edificios mediante el buen estado de conservación y uso de las redes de acceso existentes.

3. FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES Y CONDUCTOS

1. La instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos se encontrará ajustada a lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones concordantes, asegurando en particular los niveles mínimos de electrificación previstos en el mismo.

2. La instalación de suministro de agua potable se encontrará en buen estado, y asegurará el nivel de servicios exigidos por la normativa vigente.

3. Se garantizará el adecuado funcionamiento de la red de saneamiento existente vertical y horizontal.

En caso de que para la consecución de esta exigencia fuera necesaria la sustitución o nueva realización total o parcial de la red, se garantizará el cumplimiento de la Normativa específica vigente en los elementos afectados.

4. Asimismo se garantizará el correcto funcionamiento y buen estado de conservación de otras instalaciones generales de que dispusiese el edificio.
 5. Si se trata de un edificio de vivienda plurifamiliar no presentará antenas de televisión individuales en fachadas ni en cubiertas, disponiendo, en su caso, de una antena colectiva y su red de conexiones en cada vivienda, de acuerdo con la Ley de 23 de junio de 1968, sobre este tipo de instalaciones.
- 4. ESTANQUEIDAD Y AISLAMIENTO FRENTE A LA LLUVIA Y LA HUMEDAD**
1. Se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y nieve, así como la resistencia a la presión y succión del viento. Asimismo, se garantizará la impermeabilidad de los paramentos exteriores.
 2. Se obtendrán, a través de medios técnicos normales, la estanqueidad de las redes de agua, la adecuada ventilación de las viviendas, la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor y agua y las humedades de origen externo, y la impermeabilidad de las soleras de plantas en contacto con el suelo.
- 5. MEDIOS DE SEGURIDAD FRENTE A ACCIDENTES Y SINIESTROS**
- El edificio contará con unas adecuadas condiciones de seguridad frente a posibles accidentes y siniestros, y será exigible al menos:
- a) En edificios de vivienda plurifamiliar, la existencia de un extintor manual en el portal.
 - b) En edificios de vivienda plurifamiliar, la protección de antena colectiva, si ésta existiera, así como de los cuadros y tomas de corriente de espacios comunes.
 - c) La ventilación específica de cuartos de calderas, conducciones y almacenamiento colectivo de combustible, en caso de existencia de estas instalaciones.
- 6. ACABADOS GENERALES**

Los acabados generales y elementos arquitectónicos o decorativos tanto exteriores como interiores, presentarán un buen estado de conservación.

Huelva, 27 de noviembre de 2002.- El Secretario de la G.M.U, Fdo.: Felipe Albea Carlini.

Número 5524

* * * * *

A Y U N T A M I E N T O S A L J A R A Q U E E D I C T O S

ANUNCIO DE LICITACIÓN:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 78 de la LCAP se anuncia Concurso Público, para la enajenación de terrenos incluidos en el PPR 9, definido por las Normas Subsidiarias de éste Municipio, conforme el siguiente contenido:

(Información sobre el expediente: Ayuntamiento de Aljaraque, Secretaría: Plaza de Andalucía 1 -21110 Aljaraque-, Tfno. 316323, Fax 316255).

- I. Objeto del Contrato.- Es objeto del contrato la enajenación por Concurso Público de un terreno de una superficie total de 188.600 m² (18,86 Hectáreas) incluidos en el PPR 9, definido por las Normas Subsidiarias de este Municipio.
- II. Tipo de licitación.- 4.140.680 Euros, (el adjudicatario deberá abonar aparte el IVA resultante al tipo correspondiente a este tipo de operaciones).
- III. Pago.- El pago del precio de adjudicación se hará efectivo por el adjudicatario al Ayuntamiento de Aljaraque a la firma de la Escritura Pública de compraventa.
- IV. Publicidad de los Pliegos.- Estarán de manifiesto todos los días hábiles, excepto los sábados, en las Oficinas Municipales, departamento de Secretaría.
- V. Garantía provisional.- Será el 2% del tipo de licitación.
- VI. Garantía definitiva.- El adjudicatario constituirá en el término de 15 días naturales a contar desde el acuerdo de adjudicación, una fianza por importe del 4% del precio de adjudicación.
- VII. Presentación de proposiciones.- Durante los 26 días naturales siguientes a la publicación del anuncio de licitación.
- VIII. Apertura de proposiciones.- Tendrá lugar, en acto público, a las 12,00 horas del quinto día hábil siguiente a la calificación de documentos, la cual se celebrará, el siguiente día hábil a la conclusión del plazo de presentación de ofertas, en el Salón de Plenos del Ayuntamiento.
- IX. Modelo de proposición.- El recogido en el Pliego de Condiciones.
- X. Documentación a presentar.- La exigida en el Pliego de Condiciones.
- XI. Criterios que servirán de base para la adjudicación.
 1. El precio final ofertado por la parcela se valorará hasta un máximo de 7 puntos sobre un total de 10, asignándole el máximo a la mejor