

# **ORDENANZA MUNICIPAL DE AYUDAS A EDIFICIOS CATALOGADOS**

## **ANUNCIO PUBLICADO EN B.O.P. Nº 60 DE FECHA 14-03-2003**

### CAPITULO 1

#### FINALIDADES Y CONCEPTOS GENERALES DE LAS NORMAS

##### 1.1. OBJETO

###### 1.1.1. OBJETO DE LAS NORMAS: ESTABLECIMIENTO DE SUBVENCIONES PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO Y POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

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."

Asimismo regulan la concesión de subvenciones para actuaciones en edificios catalogados por el Plan General de Ordenación Urbana, exceptuando el conjunto del "Barrio Obrero" que dispondrá de instrumentos específicos para el fomento de su rehabilitación, en el marco de su Plan Especial.

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.

###### 1.1.2. CARACTERIZACION DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO QUE PUEDEN SER OBJETO DE SUBVENCIONES.

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).

###### 1.1.3. CARACTERIZACION DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS POR EL P.G.O.U. QUE PUEDEN SER OBJETO DE SUBVENCIONES.

La regulación de las subvenciones se dirige a los edificios catalogados por el PGOU con uso predominante de vivienda, con las condiciones que se establecen en el Art. 1.5. En Disposición Adicional se prevé la posibilidad de subvenciones específicas a los edificios de usos no residenciales.

##### 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 URBANISTICOS.

La regulación urbanística de las actuaciones se ajustará a lo establecido en la normativa aplicable según el ámbito de planeamiento en que se localiza el edificio, esto es, el Plan Especial del Casco Histórico, o en su caso el Plan General de Ordenación Urbana.

### 1.4. CARACTERISTICAS 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 APLICACION 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) Encontrarse catalogados por el Plan General de Ordenación Urbana, y tener uso predominante de vivienda. A estos efectos se entiende que un edificio tiene un uso predominante de vivienda si una vez efectuadas las actuaciones presenta una superficie construida destinada a vivienda del 60% de la superficie construida del edificio, excluyendo de ese cómputo los elementos comunes, y excluyendo asimismo la planta baja cuando no se destine a vivienda. En ese cómputo no se considerarán en ningún caso las superficies bajo rasante.
- c) No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso residencial o la obtención de la preceptiva licencia municipal de obras.
- d) 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, o a las circunstancias particulares señaladas en el siguiente apartado.
- e) 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.
- f) La propiedad del edificio no mantendrá ningún tipo de deuda con el Ayuntamiento, o deberá cancelarla con anterioridad a la solicitud de la subvención, salvo que dicha deuda se encuentre recurrida o en trámite contencioso, ante la Jurisdicción

competente, en cuyo caso se podrá supeditar la percepción de la subvención hasta el momento de la resolución definitiva.

- g) 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 APLICACION DE SUBVENCIONES SEGUN 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. Dependiendo de la modalidad de subvención podrán considerarse algunas de las siguientes condiciones:

- formas de propiedad del edificio.
- condiciones de propiedad y tenencia de pisos y locales.
- Grados de Ocupación de los edificios.
- ocupación de los pisos o locales.
- condiciones socio-económicas de los residentes.
- consecución de los Niveles de Adecuación Estructural o Funcional.
- consecución del Nivel de Adecuación de Habitabilidad de la Vivienda.

#### 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.

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 fijan 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 PROGRAMACION 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.

## CAPITULO 2

### CONCEPTOS PARA LA TRAMITACION DE LAS ACTUACIONES Y REGULACION 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 PODRAN APLICARSE LAS SUBVENCIONES, SEGUN GRADO DE PROTECCION DE LOS EDIFICIOS, INCLUSION EN EL PLAN ESPECIAL O EN EL PGOU.

##### 2.1.1. EDIFICIOS CATALOGADOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO.

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 PROTECCION P1. PROTECCION INTEGRAL

Podrán recibir subvenciones las Actuaciones de Restauración, así como las Actuaciones de Rehabilitación, conservando o recuperando la conformación arquitectónica originaria.

##### b) GRADO DE PROTECCION P2. PROTECCION TIPOLOGICA 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 PROTECCION P3. PROTECCION 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.

##### 2.1.2. EDIFICIOS CATALOGADOS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

Las actuaciones se ajustarán a las condiciones establecidas por el Catálogo de Edificios y Elementos de Interés del P.G.O.U. en su Art. 4.1.1., según el Nivel de Protección asignado al edificio:

- a) Protección Integral Monumental.
- b) Protección Integral no Monumental.
- c) Protección Estructural.
- d) Protección Ambiental.

Además de ajustarse a las condiciones de dicho Art. 4.1.1., las actuaciones deberán sujetarse a lo establecido en la Ficha del Catálogo, en cuanto a Usos y Elementos Inadecuados de Adaptación obligatoria.

Con independencia de que las actuaciones se ajusten a las condiciones del Catálogo, solo se aplicarán ayudas si el edificio cumple lo exigido en la presente Normativa en cuanto a usos residenciales (Art. 1.5.) y las obras se enmarcan en las condiciones exigidas para cada modalidad de subvenciones.

En caso de aplicación de la Disposición Adicional 2 no se exigirán las condiciones de usos residenciales.

## 2.2. TIPOS DE ACTUACIONES PARCIALES A LAS QUE PODRAN APLICARSE LAS SUBVENCIONES, TANTO EN EDIFICIOS CATALOGADOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO COMO POR EL P.G.O.U.

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

- a) ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO, REPARACION O CONSOLIDACION DE ELEMENTOS COMUNES, ASI COMO OBRAS DE ADECUACION FUNCIONAL DE INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIOS.
- b) ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE LAS FACHADAS A ESPACIOS PUBLICOS.
- c) ACTUACIONES DE ADECUACION DE CUBIERTAS.
- d) ACTUACIONES PUNTUALES DE RESTAURACION O ADECUACION DE ELEMENTOS DE INTERES DE LOS EDIFICIOS.
- e) ACTUACIONES DE ADECUACION DE FRENTES DE LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA.
- f) ACTUACIONES DE REHABILITACION INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS.
- g) ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS DE REHABILITACION.

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 MAXIMAS DEL PRESUPUESTO PROTEGIBLE

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

#### 2.3.3 DETERMINACION 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 ESTRUCTURACION 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 SEGUN 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 OCUPACION DE LOS EDIFICIOS.

### 2.6.1. CONCEPTO DE GRADOS DE OCUPACION

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 COMPUTO DEL GRADO DE OCUPACION

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 alguno de los dos procedimientos siguientes:

- a) las superficies determinadas en plano de estado actual del edificio, firmado por técnico competente.
- b) en caso de que no fuera técnicamente necesario plano de estado actual para el proyecto de las actuaciones previstas, se admitirán 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, computándose solo unidades. Los decimales por debajo de 0,50 se asimilarán a la unidad inferior, y los que superen 0,50 se asimilarán a la unidad superior.

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 OCUPACION 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-ECONOMICAS 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 DETERMINACION 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 ADECUACION 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. Se aplicarán también estas definiciones a actuaciones en edificios catalogados por el P.G.O.U.

## 2.10. CONDICIONES MINIMAS 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. Se aplicarán también estas definiciones a actuaciones en edificios catalogados por el P.G.O.U.

## CAPITULO 3

### REGULACION DE LAS SUBVENCIONES EN ACTUACIONES DE RESTAURACION, REHABILITACION O REESTRUCTURACION PARCIAL DE ELEMENTOS COMUNES.

#### 3.1. CONCEPTO Y CONTENIDOS DE LAS OBRAS

##### 3.1.1. EDIFICIOS CATALOGADOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO.

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.

##### 3.1.2. EDIFICIOS CATALOGADOS POR EL P.G.O.U.

En el supuesto de edificios catalogados por el P.G.O.U. la concesión de subvenciones se ajustará a lo previsto en el Apartado anterior 3.1.1. A esos efectos se aplicarán los conceptos de Actuaciones de Restauración, Rehabilitación y Reestructuración Parcial definidos por la Normativa del Plan Especial, en sus Artículos 4.2.1., 4.2.2. y 4.2.3.

#### 3.2. CONDICIONES PARA LA APLICACION 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. REGULACION DE LAS SUBVENCIONES

### 3.3.1. DETERMINACION DE LA SUBVENCION

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 %, incluso en situación de desocupación total.

En cualquier porcentaje de subvención, la cuantía de ésta no podrá ser superior a 200 euros por m<sup>2</sup> 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 DESOCUPACION DEBIDA A CARENCIA DE CONDICIONES MINIMAS 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 m<sup>2</sup> y por vivienda establecidos en el Art. 3.3.1. Se establecerán compromisos de ocupación posterior.

### 3.3.3. APLICACIÓN DE LA SUBVENCION.

En edificios en propiedad horizontal, 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.

En edificios de propiedad unitaria la subvención irá dirigida al propietario del edificio.

La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá exigir la existencia de una cuenta bancaria específicamente asignada a la ejecución de las obras, en la que se consignarán las subvenciones.

## 3.4. REGULACIÓN DE SUBVENCIONES COMPLEMENTARIAS EN EDIFICIOS EN PROPIEDAD UNITARIA, 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:

- a) Si existe una vivienda o local ocupado con Prórroga Forzosa, los anteriores porcentajes se incrementarán en un 5%.

- b) 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.

## CAPITULO 4

### REGULACION DE LAS SUBVENCIONES EN ACTUACIONES PARCIALES DE MANTENIMIENTO, REPARACION O CONSOLIDACION DE ELEMENTOS COMUNES, ASI COMO OBRAS DE ADECUACION 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.

En caso de edificios catalogados por el P.G.O.U. se aplicarán los conceptos de Actuaciones Parciales del Plan Especial, según su Art. 4.1.5.

#### 4.2. EXENCION 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 APLICACION 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. REGULACION 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 m<sup>2</sup> construido del edificio o de 3.600 euros por vivienda, aplicándose la menor de ambas cifras.

## CAPITULO 5

### ACTUACIONES DE REHABILITACION 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”

#### 5.2. CONDICIONES ESPECIFICAS EXIGIBLES PARA LA CONCESION 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.

#### 5.3. CONDICIONES EXIGIBLES A LAS OBRAS EN CUANTO A CONSECUION DE LAS CONDICIONES DE ADECUACION DE HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA Y CONDICIONES DE ADECUACION ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DEL EDIFICIO

Las obras deben permitir alcanzar las Condiciones de Adecuación de Habitabilidad de la vivienda, que se reproducen en el Anexo de estas Normas.

En caso de actuaciones en viviendas en edificios catalogados por el P.G.O.U. se aplicará el concepto de Adecuación de Habitabilidad definido por el Plan Especial.

De acuerdo con lo definido en el Art. 11.3.3. del Plan Especial, se considera que una vivienda posee Condiciones Mínimas de Habitabilidad si reúne los aspectos señalados en ese Artículo y se sitúa en un edificio que posee Condiciones de Adecuación Estructural y Funcional.

Por tanto, sólo se concederán subvenciones a actuaciones en viviendas situadas en edificios que ya dispusieran de las Condiciones de Adecuación Estructural y Funcional, o que alcanzasen dichas Condiciones como resultado de obras en elementos comunes ejecutadas paralelamente a las obras de rehabilitación en las viviendas.

#### 5.4. CONDICIONES ESPECIFICAS EXIGIBLES EN CUANTO A OCUPACION Y CARACTERISTICAS SOCIO-ECONOMICAS DE LOS USUARIOS.

Sólo se aplicarán subvenciones a actuaciones en viviendas ocupadas de forma habitual y permanente. Podrán aplicarse a viviendas desocupadas siempre que esa desocupación se debiese a las extremas deficiencias de habitabilidad de las mismas, y se formalizase compromiso de ocupación posterior.

En viviendas ocupadas en propiedad las subvenciones se gradúan según los niveles de ingresos de los residentes.

En viviendas cedidas en arrendamiento las subvenciones se gradúan según las características del contrato de arrendamiento, según esté sometido a prórroga forzosa o exento de esa condición. No se consideran los niveles de ingresos ni del inquilino ni del propietario arrendador.

#### 5.5. REGULACION DE LAS SUBVENCIONES

Se distinguen dos situaciones:

##### 5.5.1 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:

| <b>Niveles de Ingresos Familiares Ponderados</b> | <b>% Subvención</b> |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Inferiores a 3,5 veces el S.M.I.                 | 30 %                |
| Entre 3,5 y 5,5 veces el S.M.I.                  | 25%                 |
| Superiores a 5,5 veces el S.M.I.                 | 20%                 |

#### 5.5.2 VIVIENDAS CEDIDAS EN ARRENDAMIENTO

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

| <b>Características del Contrato</b>     | <b>% Subvención</b> |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Contratos en vigor con prórroga forzosa | 30%                 |
| Contratos en vigor sin prórroga forzosa | 20%                 |

#### 5.6. CUANTIAS MAXIMAS 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.

#### 5.7. APLICACIÓN DE LA SUBVENCION EN CASOS DE VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO.

En caso de obras en viviendas ocupadas en arrendamiento, éstas podrán ser promovidas:

- a) por el propietario, en su caso con la autorización del inquilino, si ésta fuese necesaria, por el carácter de las obras, según la Ley de Arrendamientos.
- b) por el inquilino, con autorización del propietario, conforme a lo previsto por la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- c) conjuntamente por el propietario e inquilino, según Convenio específico, que defina la participación de cada uno en el coste de las obras.

La subvención se aplicará al promotor de las obras. En caso de Convenio según el apartado c), la subvención se aplicará según lo que establezca el mismo Convenio.

## CAPITULO 6

### REGULACION DE LAS OBRAS DE ADECUACION DE FACHADAS A ESPACIOS PUBLICOS

#### 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.

##### 6.1.1. EDIFICIOS CATALOGADOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO.

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)

#### 6.1.2. EDIFICIOS CATALOGADOS POR EL P.G.O.U.

Se aplicarán las normas especificadas en la Normativa del Catálogo del P.G.O.U.

#### 6.2 EXENCION 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 CONCESION 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)
- c) 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.
- d) En los edificios catalogados por el Plan Especial del Casco Histórico 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 los edificios catalogados por el P.G.O.U. se aplicará lo previsto en el mismo, en cuanto a elementos disconformes

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 DISCONFORMES 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. Si se tratara de un edificio catalogado por el P.G.O.U. se aplicará lo previsto en el mismo.

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, o, en su caso, a las normas del P.G.O.U.
- 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. REGULACION DE LA SUBVENCION

Se aplicará una subvención del 100% del Presupuesto Protegible, con un límite máximo de 300 euros por cada m<sup>2</sup> de fachada afectada.

### CAPITULO 7

#### ACTUACIONES DE ADECUACION 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. En el caso de edificios catalogados por el P.G.O.U. se aplicarán en este aspecto lo previsto en su normativa.

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. EXENCION 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:

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

#### 7.3. CONDICIONES ESPECIFICAS EXIGIBLES PARA LA CONCESION DE LAS SUBVENCIONES.

Para la concesión de las subvenciones se exigirá lo siguiente:

- a) 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.
- 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%, se aplicará la subvención si la propiedad promoviese simultáneamente obras dirigidas al acondicionamiento de pisos o locales para su puesta en uso.
- c) 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). En el caso de edificios catalogados por el P.G.O.U. se aplicará lo previsto en el mismo en esos aspectos. La Solicitud se acompañará de documentación gráfica y fotográfica que permita la identificación de posibles elementos disconformes, justificando su supresión o adaptación.

#### 7.4 REGULACION DE LA SUBVENCION

Se aplicará una subvención del 50% del Presupuesto Protegible.

Se establece un límite máximo de 175 euros por m<sup>2</sup> de superficie afectada.

### CAPITULO 8

#### ACTUACIONES PUNTUALES DE RESTAURACION O ADECUACION DE ELEMENTOS DE INTERES 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. EXENCION 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 CONCESION 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 DE PISOS O LOCALES

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

## 8.6. REGULACION DE LA SUBVENCION

### 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 m<sup>2</sup> de superficie afectada.

## REGULACION DE LAS OBRAS DE ADECUACION DE FRENTEROS 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)

En el caso de edificios catalogados por el P.G.O.U. se aplicarán las condiciones de ese documento.

### 9.2. EXENCION 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 REGULACION 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) en los edificios catalogados por el Plan Especial del Casco Histórico 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 el caso de edificios catalogados por el P.G.O.U. se aplicará lo previsto en ese documento.

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. REGULACION DE LA SUBVENCION

Se aplicará una subvención del 100% del Presupuesto Protegible, con un máximo de 9.000 euros por local o de 600 euros por m<sup>2</sup> 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.

### CAPITULO 10

#### REGULACION DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

##### 10.1. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS DE REHABILITACION

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 APLICACION 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. REGULACION 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.

## CAPITULO 11

### GESTION Y TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES

#### 11.1 GESTION 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 CONCESION 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 CONCESION PROVISIONAL DE LAS SUBVENCIONES

La Gerencia Municipal de Urbanismo otorgará, si procede, la Concesión Provisional de las Subvenciones, 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 INSPECCION 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 CONCESION DEFINITIVA DE LAS SUBVENCIONES Y ARCHIVO DEL EXPEDIENTE

### 11.6.1. COMUNICACION 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. INSPECCION 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. CONCESION DEFINITIVA DE LAS SUBVENCIONES

Cuando las obras se hubiesen ejecutado en conformidad con las determinaciones del documento de Concesión provisional de las Subvenciones a que se hace referencia en el Artículo 11.4 se concederá el documento de Concesión Definitiva.

### 11.6.4. SUPUESTOS DE DENEGACION DE LA CONCESION 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.

## CAPITULO 12

### DOCUMENTACION NECESARIA PARA ACCEDER A LAS SUBVENCIONES

#### 12.1 DOCUMENTACION EN ACTUACIONES GENERALES DE RESTAURACION, REHABILITACION O REESTRUCTURACION PARCIAL DE ELEMENTOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS.

##### 12.1.1. EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

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.
7. Presupuesto Protegible, en su caso con el desglose de Capítulos que se señala en el Art. 2.3
8. Proyecto 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.
13. En caso de desocupación, por carencia de condiciones mínimas de seguridad, justificación técnica de esa situación. (Art. 3.3.2.)

Además, la Memoria del Proyecto justificará que como resultado de las obras, el edificio alcanzará el Nivel de Adecuación Estructural y Funcional.

##### 12.1.2. EDIFICIOS DE PROPIEDAD UNITARIA

Se requerirá la documentación siguiente:

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.

- 2 En su caso, acreditación de la representación que ostenta.
- 3 Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
- 4 Presupuesto Protegible, desglosado según Art. 2.3 de la Normativa.
- 5 Proyecto y/o encargo de Dirección de Obras, salvo que las obras no lo requiriesen.
- 6 Licencia Municipal o Solicitud, o Decreto de Orden de Ejecución de obras.
- 7 Nota Simple del Registro de la Propiedad.
- 8 Fotocopia compulsada de la escritura de propiedad del inmueble.
- 9 Cómputo del Grado de Ocupación del edificio, según artículo 2.6.2., con justificación de condiciones de ocupación.
- 10 En caso de que existieran pisos en alquiler con derecho a prórroga forzosa, y se pretendiera obtener las subvenciones complementarias previstas en el Art. 3.4., se presentarán fotocopias compulsadas de los Contratos de Arrendamiento con esas características, y último recibo de alquiler de cada uno de ellos.
- 11 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.
- 12 En caso de desocupación por carencia de condiciones mínimas de seguridad, justificación técnica de esa situación. (Art.3.3.2.)

Además, la Memoria del Proyecto justificará que como resultado de las obras, el edificio alcanzará el Nivel de Adecuación Estructural y Funcional.

## 12.2. DOCUMENTACION DE ACTUACIONES PUNTUALES DE MANTENIMIENTO, REPARACION O CONSOLIDACION DE ELEMENTOS COMUNES, ASI COMO OBRAS DE ADECUACION FUNCIONAL DE INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIO.

Se aportará justificación técnica de la conveniencia de las obras para los especiales daños existentes, y de su coherencia con el Grado de Protección del Edificio. Además se justificará la consecución del Nivel de Adecuación Estructural y/o Funcional como resultado de las obras, (Art. 4.3.)

Las solicitudes se acompañarán de los siguientes documentos:

### 12.2.1. EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.
- 2 Acta de representación que ostenta, si no se tratase del Presidente.
- 3 Acta de nombramiento del Presidente de la Comunidad.
- 4 Acuerdo de la Junta sobre ejecución de las obras.
- 5 Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
- 6 Presupuesto Protegible, desglosado según Art. 2.3 de la Normativa.
- 7 Proyecto y encargo de Dirección de Obras, salvo que las obras no lo requiriesen.
- 8 Licencia Municipal o Solicitud, o Decreto de Orden de Ejecución de obras.
- 9 En caso de necesidad de desalojo provisional de pisos o locales, acuerdos relativos a esos aspectos.
- 10 Nota Simple del Registro de la Propiedad.
- 11 Cómputo del Grado de Ocupación del edificio (Art. 2.6.), con justificación de condiciones de ocupación.

### 12.2.2. EDIFICIOS EN PROPIEDAD UNITARIA.

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.
- 2 Acreditación de la representación que ostenta.
- 3 Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
- 4 Presupuesto Protegible, desglosado según Art. 2.3 de la Normativa.
- 5 Proyecto y encargo de Dirección de Obras, salvo que las obras no lo requiriesen.
- 6 Licencia Municipal o Solicitud, o Decreto de Orden de Ejecución de obras.
- 7 Nota Simple del Registro de la Propiedad.
- 8 Fotocopia compulsada de la escritura de propiedad del inmueble.
- 9 Cómputo del Grado de Ocupación del edificio (Art. 2.6.), con justificación de condiciones de ocupación.

### 12.3. ACTUACIONES DE REHABILITACION INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS.

Se aportará justificación técnica de que el edificio presenta el Nivel de Adecuación Estructural y Funcional, y de que la vivienda alcanzará el Nivel de Adecuación de Habitabilidad como resultado de las obras, (Art. 2.9. y 2.10.)

#### DOCUMENTACION GENERAL:

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.
- 2 En su caso, acreditación de la representación que ostenta y relación de personas a las que representa.
- 3 Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
- 4 Presupuesto Protegible, desglosado según Art. 2.3 de la Normativa.
- 5 Proyecto y/o encargo de Dirección de Obras, salvo que las obras no lo requiriesen.
- 6 Licencia Municipal o Solicitud, o Decreto de Orden de Ejecución de obras.
- 7 Nota Simple del Registro de la Propiedad.

#### DOCUMENTACION ESPECIFICA SEGUN TIPO DE PROMOCION:

##### A) PROPIETARIO CON RESIDENCIA PERMANENTE EN LA VIVIENDA

- 1 Título de propiedad de la vivienda.
- 2 Justificación de Ingresos Familiares.
- 3 Composición de la Unidad Familiar o personas físicas agrupadas.
- 4 Justificación de la residencia.

##### B) PROPIETARIO CON LA VIVIENDA CEDIDA EN ARRENDAMIENTO

- 1 Título de propiedad de la vivienda.
- 2 Fotocopia compulsada del contrato de arrendamiento.
- 3 Fotocopia compulsada del último recibo de renta.

##### C) INQUILINO CON AUTORIZACION DEL PROPIETARIO

- 1 Fotocopia compulsada del contrato de arrendamiento.
- 2 Último recibo de alquiler.
- 3 Autorización expresa del propietario.
- 4 Justificación de Ingresos Familiares.

## 12.4 OBRAS DE ADECUACION DE FACHADAS A ESPACIOS PUBLICOS

Se aportará justificación técnica de que el edificio presenta adecuadas condiciones de seguridad estructural y constructiva, y además condiciones de estanqueidad de cubierta y evacuación de pluviales, o de que se realizarán obras paralelas que permitan alcanzar esas condiciones.

### 12.4.1. EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.
- 2 Acta de representación que ostenta, si no se tratase del Presidente de la Comunidad.
- 3 Acta de nombramiento del Presidente de la Comunidad.
- 4 Documentación acreditativa del Grado de Ocupación del edificio. (o en caso de ocupación inferior al 25%, acreditación de obras para puesta en uso de viviendas o locales). Cómputo según Art. 2.6.2.)
- 5 Acuerdo de la Junta sobre ejecución de las obras.
- 6 Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
- 7 Consulta Previa o Anteproyecto para su aprobación por la GMU
- 8 *(En caso de no presentar 7) Solicita que la GMU elabore el proyecto de obras.*
- 9 Presupuesto Protegible, desglosado según Art. 2.3.1. de la Normativa.
- 10 Proyecto y/o encargo de Dirección de Obras, salvo que las obras no lo requiriesen.
- 11 Licencia Municipal o Solicitud, o Decreto de Orden de Ejecución de obras.
- 12 Nota Simple del Registro de la Propiedad.
- 13 Si existieran locales en planta baja con elementos disconformes, y no se previera actuar sobre los mismos, se presentará escrito de sus titulares expresando su negativa a esa actuación (Art. 6.4.)

### 12.4.2. EDIFICIOS EN PROPIEDAD UNITARIA

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.
- 2 En su caso, acreditación de la representación que ostenta.
- 3 Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
- 4 Consulta Previa o Anteproyecto para su aprobación por la GMU
- 5 *(En caso de no presentar 4) Solicita que la GMU elabore el Proyecto de las Obras.*
- 6 Presupuesto Protegible desglosado, según Art. 2.3. de la Normativa.
- 7 Licencia Municipal o Solicitud, o Decreto de Orden de Ejecución de Obras.
- 8 Nota simple del Registro de la Propiedad.
- 9 Si existieran locales de planta baja con elementos disconformes arrendados o cedidos a titulares diferentes del propietario de la finca y no se previera actuar sobre los mismos se presentará escrito de sus titulares expresando su negativa a la actuación (Art.6.4.)

## 12.5. ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE CUBIERTAS

Se aportará justificación técnica de que con la realización de las obras en cubiertas, y en su caso con otras obras que se ejecuten simultáneamente, el edificio alcanzará el Nivel de Adecuación Estructural.

#### 12.5.1. EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.
- 2 Acta de representación que ostenta, si no se tratase del Presidente.
- 3 Acta de nombramiento del Presidente de la Comunidad.
- 4 Acuerdo de la Junta sobre ejecución de las obras.
- 5 Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
- 6 Presupuesto Protegible, desglosado según Art. 2.3 de la Normativa.
- 7 Proyecto y encargo de Dirección de Obras, salvo que las obras no lo requiriesen.
- 8 Licencia Municipal o Solicitud, o Decreto de Orden de Ejecución de obras.
- 9 En caso de necesidad de desalojo provisional de pisos o locales, acuerdos relativos a esos aspectos.
- 10 Nota Simple del Registro de la Propiedad.
- 11 Documentación sobre Grado de Ocupación del edificio (Art. 2.6.) superior al 25%, con justificación de condiciones de ocupación. Si la ocupación fuese inferior, se aportará documentación acreditativa de la ejecución simultánea de obras para puesta en uso de pisos o locales.

#### 12.5.2. EDIFICIOS EN PROPIEDAD UNITARIA

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.
- 2 Acreditación de la representación que ostenta.
- 3 Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
- 4 Presupuesto Protegible, desglosado según Art. 2.3 de la Normativa.
- 5 Proyecto y encargo de Dirección de Obras, salvo que las obras no lo requiriesen.
- 6 Licencia Municipal o Solicitud, o Decreto de Orden de Ejecución de obras.
- 7 Nota Simple del Registro de la Propiedad.
- 8 Fotocopia compulsada de la escritura de propiedad del inmueble.
- 9 Documentación sobre Grado de Ocupación del edificio (Art. 2.6.) con justificación de condiciones de ocupación.

#### 12.6. ACTUACIONES PUNTUALES DE RESTAURACION O ADECUACION DE ELEMENTOS DE INTERES DE LOS EDIFICIOS

Se aportará justificación técnica de que el edificio posee el Nivel de Adecuación Estructural, o en su caso, de que se ejecutarán obras simultáneas que permitan alcanzar esas condiciones.

##### 12.6.1. EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

###### 12.6.1.1. ACTUACIONES EN ELEMENTOS COMUNES

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.
- 2 Acta de representación que ostenta, si no se tratase del Presidente.
- 3 Acta de nombramiento del Presidente de la Comunidad.
- 4 Acuerdo de la Junta sobre ejecución de las obras.

- 5 Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
- 6 Presupuesto Protegible, desglosado según Art. 2.3 de la Normativa.
- 7 Proyecto y encargo de Dirección de Obras, salvo que las obras no lo requiriesen.
- 8 Licencia Municipal o Solicitud, o Decreto de Orden de Ejecución de obras.

#### 12.6.1.2. ACTUACIONES EN ELEMENTOS PRIVATIVOS DE VIVIENDAS O LOCALES

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.

### 12.6.2. EDIFICIOS EN PROPIEDAD UNITARIA

#### 12.6.2.1. ACTUACIONES EN ELEMENTOS COMUNES

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.
- 2 En su caso, acreditación de la representación que ostenta.
- 3 Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
- 4 Presupuesto Protegible, desglosado según Art. 2.3 de la Normativa.
- 5 Proyecto y encargo de Dirección de Obras, salvo que las obras no lo requiriesen.
- 6 Licencia Municipal o Solicitud, o Decreto de Orden de Ejecución de obras.
- 7 Nota Simple del Registro de la Propiedad.

#### 12.6.2.2. ACTUACIONES EN ELEMENTOS PRIVATIVOS DE VIVIENDAS O LOCALES

En caso de obras en ELEMENTOS PRIVATIVOS DE VIVIENDAS O LOCALES, se presentará la Documentación de los apartados 1, 5, 6, y 7, y además justificación de la ocupación habitual y permanente del piso o local.

### 12.7. DOCUMENTACION DE OBRAS DE ADECUACION DE FRENTEROS DE LOCALES COMERCIALES

Se aportará justificación técnica de que el edificio posee el Nivel de Adecuación Estructural, o en su caso, de que se ejecutarán obras simultáneas que permitan alcanzar esas condiciones.

#### DOCUMENTACION GENERAL:

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.
- 2 En su caso, acreditación de la representación que ostenta y relación de personas a las que representa.
- 3 Presenta Consulta Previa o Anteproyecto para su estimación por la GMU.
- 4 *(con aprobación previa por la GMU)* Memoria y planos del Proyecto de Adecuación.
- 5 Presupuesto Protegible, según Art. 2.3 de la Normativa.
- 6 Nota Simple del Registro de la Propiedad.
- 7 Justificación de que el local se encuentra en uso.

#### DOCUMENTACION ESPECIFICA SEGUN TIPO DE PROMOCION:

##### A) PROPIETARIO TITULAR DEL LOCAL

- 1 Título de propiedad del local.
- 2 Justificación de la Licencia de Actividad o de apertura.
- 2 Acreditación del Impuesto de Actividades Económicas.

#### B) ARRENDATARIO CON AUTORIZACION DEL PROPIETARIO

- 1 Fotocopia del contrato de arrendamiento
- 3 Ultimo recibo de alquiler
- 3 Autorización expresa del propietario
- 4 Justificación de la Licencia de Actividad o de apertura
- 5 Acreditación del Impuesto de Actividades Económicas

#### C) PROPIETARIO CON EL LOCAL CEDIDO EN ARRENDAMIENTO

- 1 Título de propiedad del local
- 2 Autorización expresa del arrendatario.
- 2 Justificación de la Licencia de Actividad o apertura.
- 4 Acreditación del Impuesto de Actividades Económicas

### 12.8. DOCUMENTACION PARA ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

Se aportará justificación técnica de que el edificio alcanza el Nivel de Adecuación Estructural o funcional, o que lo alcanzará como resultado de las obras en los supuestos señalados en el Art. 10.2.

#### 12.8.1. EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.
- 2 Acta de representación que ostenta, si no se tratase del Presidente.
- 3 Acta de nombramiento del Presidente de la Comunidad.
- 4 Acuerdo de la Junta sobre ejecución de las obras.
- 5 Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
- 6 Presupuesto Protegible, desglosado según Art. 2.3 de la Normativa.
- 7 Proyecto y encargo de Dirección de Obras, salvo que las obras no lo requiriesen.
- 8 Licencia Municipal o Solicitud, o Decreto de Orden de Ejecución de obras.
- 9 Nota Simple del Registro de la Propiedad.

#### 12.8.2. EDIFICIOS EN PROPIEDAD UNITARIA

- 1 Fotocopia compulsada del D.N.I. y N.I.F. o C.I.F. del solicitante.
- 2 En su caso, acreditación de la representación que ostenta.
- 3 Memoria descriptiva de las obras, cuantificando superficies afectadas.
- 4 Presupuesto Protegible, desglosado según Art. 2.3 de la Normativa.
- 5 Proyecto y encargo de Dirección de Obras, salvo que las obras no lo requiriesen.
- 6 Licencia Municipal o Solicitud, o Decreto de Orden de Ejecución de obras.

- 7 Nota Simple del Registro de la Propiedad.
- 8 Fotocopia compulsada de la escritura de propiedad del inmueble.

#### 12.9. PREVISION DE MODIFICACION DE LA DOCUMENTACION REQUERIDA. O DE REQUERIMIENTO DE OTRA DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

La Gerencia Municipal de Urbanismo, mediante acuerdo del Consejo de Gerencia, podrá modificar las condiciones de la documentación requerida, si fuera conveniente para la más adecuada gestión de las actuaciones.

En los casos en que la Gerencia Municipal de Urbanismo lo estimare conveniente, este organismo 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.

#### DISPOSICION ADICIONAL 1

SUBVENCIONES ESPECIFICAS A EDIFICIOS CATALOGADOS POR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO, DEL GRUPO 1 (IGLESIAS Y OTRAS EDIFICACIONES RELIGIOSAS) Y GRUPO 3 (EDIFICACIONES CIVILES, DOTACIONALES O INSTITUCIONALES).

##### 1. PREVISION DE CONVENIOS ESPECIFICOS

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. REGULACION 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.

#### DISPOSICION ADICIONAL 2

SUBVENCIONES ESPECIFICAS A EDIFICIOS CATALOGADOS POR EL P.G.O.U. QUE NO POSEAN USOS RESIDENCIALES

##### 1. PREVISION DE CONVENIOS ESPECIALES.

Mediante Convenio específico con las entidades propietarias de edificios catalogados por el P.G.O.U. que no posean usos residenciales, de acuerdo con lo señalado en el Art. 1.5., la Gerencia Municipal de

Urbanismo podrá conceder subvenciones con las mismas finalidades señaladas en el Apartado 1 de la Disposición Adicional 1.

2. **CONDICIONES ESPECIFICAS.**

Las obras se ajustarán al Grado de Protección de los edificios. Sólo podrán concederse subvenciones a entidades privadas sin ánimo de lucro, excluyéndose la concesión de subvenciones a cualquier edificio de titularidad pública.

3. **REGULACION 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.

ANEXO.

## DEFINICION DE LAS CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE UNA VIVIENDA Y DE LAS CONDICIONES DE ADECUACION 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 MINIMAS 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 <sup>2</sup>   |
| Cocina-comedor          | 8 m <sup>2</sup>   |
| Estar                   | 10 m <sup>2</sup>  |
| Dormitorio principal    | 10 m <sup>2</sup>  |
| Dormitorio doble        | 8 m <sup>2</sup>   |
| Dormitorio sencillo     | 6 m <sup>2</sup>   |
| Cuarto de baño completo | 3,3 m <sup>2</sup> |

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

El área total correspondiente a cocina, estar y comedor no será inferior a 18 m<sup>2</sup> 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 ADECUACION 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.