

SECCIÓN DE OBRAS

La Junta de Gobierno Local con fecha 5 de agosto de 2008, ha aprobado la modificación de la bases para la concesión de Ayudas a la rehabilitación en la ciudad de Burgos, con las modificaciones de los Arts. 3 y 10.

Estas Bases se publican en el “Boletín Oficial” de la provincia de Burgos, entrando en vigor al día siguiente de dicha publicación.

Burgos, a 12 de agosto de 2008 -El alcalde, Juan Carlos Aparicio Pérez.

BASES PARA LA CONCESIÓN DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN EN LA CIUDAD DE BURGOS

Estas Bases pretenden animar a la conservación y rehabilitación y mejorar las condiciones físicas y sociales de determinadas zonas de la ciudad, añadiendo a las Bases anteriores nuevos ámbitos de actuación que el desarrollo de la ciudad está solicitando.

La actuación pública regulada en estas Bases se establece como colaboración económica a fondo perdido en la financiación de las actuaciones promovidas por los agentes privados dirigidas principalmente a la rehabilitación de edificios destinados a viviendas y para aquellas iniciativas que colaboren o participen en la recuperación de la actividad urbana en su área de influencia. En su contenido se valoran las características objetivas de la rehabilitación a acometer, definiéndose los criterios de coherencia de las obras, las calidades a garantizar y el importe del presupuesto para su aplicación.

ARTICULO 1.- OBJETO

El objeto principal de las presentes Bases es fomentar las actuaciones privadas tendentes a la rehabilitación y mejora de las condiciones de uso de los edificios incluidos en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico, el pueblo antiguo de Gamonal y las fachadas traseras con vistas a la calle alfareros.

ARTICULO 2.- RECURSOS

Los recursos aplicables a las ayudas económicas previstas en estas Bases serán los que anualmente figuren en las partidas correspondientes de los Presupuestos Municipales.

ARTICULO 3.- AMBITO DE APLICACION

Las ayudas económicas municipales se aplicarán de modo general a las actuaciones privadas en los edificios incluidos en el ámbito anteriormente descrito (Plan Especial del Centro Histórico, el Pueblo antiguo de Gamonal y las fachadas traseras de la calle Alfareros con vistas a la denominada Vía Verde, siempre y cuando no esté previsto expresamente en el mismo su sustitución, mediante Intervención Puntual o la inclusión del inmueble en un Área de Intervención o eliminación en el planeamiento urbanístico.

Cuando sobre un elemento de un edificio exista, en el planeamiento vigente, una intervención puntual o similar, cuya ejecución corresponda a la iniciativa privada, la única ayuda que se puede otorgar sobre dicho elemento será la correspondiente a la ejecución de dicha actuación, salvo que ya estuviera realizada.

Estas ayudas no serán aplicables a aquellas obras que se financien en más de un 50% con fondos procedentes de otras Administraciones Pública. En todo caso será potestad de la Corporación, previo informe razonado, la no concesión de ayudas en aquellos supuestos en los que se justifique la existencia de aspectos singulares que afecten a su ejecución o financiación fundamentalmente en el caso de personas jurídicas y más aún en aquellas en las que existen participaciones de la Administración en su capital social, y aquellos en los que pueda deducirse que los objetivos de la intervención no se adecuan a los previstos en estas Bases y por los que se considere no precisa de colaboración con fondos públicos.

No será de aplicación la ayuda a la obras de rehabilitación que se realicen en aquellos edificios que hayan sido reedificados en nueva planta, en sustitución de otro anterior en la misma parcela, con una antigüedad inferior a 20 años desde el momento de la solicitud de la ayuda, salvo en los casos previstos en el artículo 7.5 de estas Bases.

En ningún caso se otorgarán ayudas en los siguientes supuestos:

1. Para la ejecución de obras en edificios que resulten disconformes con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, sean declarados o no fuera de ordenación de forma expresa por el por el propio PGOU o por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.
2. Para la realización de obras que sean consecuencia de las ordenes de ejecución dictadas en base a lo dispuesto en el artículo 319 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León”.
3. Para la realización de obras en edificio de propiedad exclusiva de personas jurídicas que realicen sus actividades con ánimo de lucro y que sean propietarios de la totalidad del edificio.

ARTICULO 4.- OBRAS A PROTEGER

Las ayudas serán concedidas a las obras que se realicen en los edificios antes mencionados, siempre que excluyan la demolición o vaciado interior del edificio, que su presupuesto de contrata supere los 3000 Euros y que respondan a los criterios de coherencia fijados por estas Bases.

A los efectos de la concesión de ayudas, se considerarán obras a proteger aquellas que tiendan a la adecuación estructural del edificio, entendiéndose por tales las destinadas a obtener mejoras en los siguientes aspectos: seguridad estructural y constructiva, accesos, ascensores, eliminación de barreras arquitectónicas, instalaciones generales (agua, electricidad, gas, saneamiento, etc.) estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, aislamiento térmico, acabados generales, fachadas, patios, cubiertas, carpinterías exteriores, seguridad frente a accidentes y siniestros y cualquiera otra que comprenda la adecuación de los elementos comunes del edificio.

No serán objeto de ayudas las obras que afecten a las características internas de las viviendas o locales del edificio.

ARTICULO 5.- CRITERIOS DE COHERENCIA DE LAS OBRAS.

Serán objeto de ayudas las obras:

* Que se realicen en la línea de las directrices generales marcadas por el Planeamiento de aplicación para cada situación y que por tanto se adapten a sus Ordenanzas y demás disposiciones legales aplicables.

* Que se realicen con la suficiente entidad para ser denominadas completas en los elementos sobre los que se interviene. Esta condición se entenderá en sentido amplio: Fachada, cubierta, portal, escaleras etc...sin posibilidades de intervenciones parciales sobre cada elemento salvo que se justifique el adecuado estado del resto del mismo.

* Que se ejecuten mediante técnicas y materiales que garanticen su calidad constructiva y su durabilidad.

* Que realizadas sobre fachada vista desde la vía pública garanticen el mantenimiento o la recuperación de su unidad compositiva y que por tanto intervengan conforme al requerimiento municipal sobre todos aquellos elementos que la desvirtúen o que afecten negativamente al entorno, sea cual sea la situación urbanística de dichos elementos.

No serán objeto de ayuda aquellas obras que:

* Por su naturaleza el Ayuntamiento aprecie que puedan contribuir al deterioro físico y social del entorno en el que se sitúan.

* Tendentes a la adecuación parcial en edificios en los que existan problemas graves de adecuación estructural, o aquellas que sólo efectúen reparaciones puntuales de los problemas graves de adecuación estructural existentes.

* Tiendan a la sustitución o mejora de elementos en buen estado.

* Se entenderá que las obras subvencionadas en aplicación de estas Bases tienen en todos los casos garantías decenales, no admitiéndose a trámite las solicitudes que impliquen duplicidad de conceptos hasta haber transcurrido dicho periodo.

ARTICULO 6.- AYUDAS ECONOMICAS GENERALES A LAS OBRAS

6.1 Beneficiarios

Podrán acceder a las ayudas económicas a la rehabilitación los promotores de obras de las características antes mencionadas en cualquiera de los siguientes casos:

- a) * Las Comunidades de Propietarios legalmente constituídas.
- b) * Los propietarios de la totalidad del edificio o local en el que se preveen las obras.
- c) * Los arrendatarios de la totalidad del edificio o local.

Todo ello sin perjuicio de que dichos beneficiarios deban cumplir, en su caso, la Normativa sobre arrendamientos urbanos y propiedad horizontal.

En cualquier caso para cada intervención en un edificio se concederá la ayuda a una sola persona, física o jurídica siempre que esté dentro de los destinatarios arriba citados.

En ningún caso, se otorgarán las Ayudas previstas en estas Bases a los beneficiarios antedichos que resulten deudores de la Hacienda Municipal.

6.2 Cuantía de Ayuda a las Obras.

Las ayudas económicas a la rehabilitación consistirán en subvenciones a fondo perdido, cuya cuantía se calculará aplicando un porcentaje, variable según los casos, al presupuesto global de las obras, (incluidos los gastos generales, beneficio industrial e I.V.A.).

En ningún caso se concederán ayudas superiores a 48.000 Euros por promotor y edificio en cada anualidad presupuestaria.

La cuantía de las ayudas se calculará a partir de los siguientes porcentajes:

PARA EDIFICIOS EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL 1 (CENTRO HISTÓRICO)

En manzanas calificadas como de Arquitectura Tradicional:

- Edificios con Protección Estructural, un 35%.
- Edificios con Protección Ambiental, un 30%.
- Edificios sin Protección, un 20%.

En manzanas calificadas como de Arquitectura Culta:

- Edificios con Protección Estructural, un 20%.
- Edificios con Protección Ambiental, un 15%.
- Edificios sin protección, un 10%.

En manzanas calificadas como Arquitectura de Renovación no se concederá ninguna Ayuda con la salvedad de las previstas en el art. 7.5, por tratarse de edificaciones de reciente construcción y de características que no exigen inversiones públicas.

Para edificios que carezcan de Protección en el Plan Especial del Centro Histórico pero se encuentren en ámbitos de Protección de Bienes de Interés Cultural el porcentaje de la Ayuda será en cualquier caso del 30%.

Cuando exista discrepancia entre los documentos del Plan Especial del Centro Histórico acerca de la Tipología o Protección de un edificio prevalecerán las fichas del Catálogo de Elementos Protegidos sobre la documentación gráfica.

PARA LAS FACHADAS TRASERAS CON VISTAS A LA CALLE ALFAREROS Y EDIFICIOS DEL PUEBLO ANTIGÜO DE GAMONAL

En el caso de los edificios situados en Alfareros y el pueblo antiguo de Gamonal la subvención podrá llegar a un 30% del importe total presentado.

ARTICULO 7.- AYUDAS ECONOMICAS ESPECIALES A LAS OBRAS.

7.1.- Cuando la rehabilitación de un edificio comporte la utilización de técnicas especiales y poco usuales para el rescate y recuperación de acabados y elementos arquitectónicos preexistentes de interés (trabajos de cantería, estucos, fundición y forja, carpintería y ebanistería, y en concreto la recuperación de miradores y galerías con valores de interés, etc...), se podrá conceder una ayuda específica para ese concepto de hasta el 50% de su coste, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

7.2.- Asimismo podrán recibir igual tratamiento aquellas obras que por imposición o recomendación municipal impliquen la retirada o remodelación de elementos en buen estado que afecten negativamente a la composición general del inmueble, como en el caso de algunas de las Intervenciones Puntuales previstas en el Plan Especial.

7.3.- En los casos de reforma de Locales en Planta Baja para usos que no tengan horario de atención al público a partir de las 22 horas, se subvencionará hasta un 50% el coste de las obras referentes a fachadas, siempre que se recuperen en las mismas elementos del edificio original o características de su composición y por ello las obras supongan un mayor coste, de acuerdo con lo exigido en el art. 34.3 del P.E.C.H. En todo caso, las obras de reforma interior de los locales no serán objeto de subvención.

7.4. Para los trabajos de conservación de miradores y galerías de madera consistentes en lijado y pintura de los mismos, ó bien para su sustitución con elementos nuevos de igual diseño y material y en condiciones de la madera tales que ofrezca suficientes garantías de mantenimiento y conservación, se subvencionará hasta el 50% de su coste, siempre que no sea necesario otro tipo de intervención según los Servicios Técnicos Municipales. En caso de conservación y mantenimiento de estos elementos no será de aplicación lo previsto en el artículo 4 respecto al Presupuesto de Contrata mínimo.

7.5. Para eliminación de elementos degradantes de fachada, tales como cables, antenas, tendedores, y conducciones de gas se concederá una Ayuda del 10% de su coste en cualquier edificio incluido en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico, salvo que pueda corresponderle una Ayuda mayor según lo previsto en el artículo 6.2.

En los elementos en que se otorgan una Ayuda especial está no se acumulará a la general sobre los mismos.

ARTICULO 8.- TRAMITACION.

La solicitud de ayuda se presentará en impreso preparado al efecto, conjuntamente con la solicitud de licencia de obras adjuntando la siguiente documentación:

1º) Acreditación del solicitante adjuntando copia de D.N.I. o tarjeta de identificación fiscal en caso de entidades jurídicas (incluso comunidades de propietarios), así como fotocopia de la cuenta bancaria en la que se realizará el ingreso de la Ayuda y que debe estar a nombre del beneficiario.

2º) Proyecto Técnico y nombramiento de la dirección facultativa ,visado por el correspondiente Colegio Profesional con presupuesto detallado y desglosado por capítulos de las obras objeto de la subvención. En caso de obras que por su escasa entidad no precisen de Proyecto, este se sustituirá por un Certificado o Informe Técnico, igualmente visado, con la documentación necesaria para definir las obras y su presupuesto detallado, y el compromiso de dirección de las mismas. En caso de que se realicen exclusivamente las obras de conservación y mantenimiento de miradores y galerías a las que se refiere el artículo 7.4 será suficiente la presentación del presupuesto detallado del contratista de las obras, aceptado por el promotor.

3º) Fotografía/as en las que se aprecie el estado del edificio antes de la intervención.

4º) Declaración responsable de no haber iniciado las obras en el momento de la solicitud de la Ayuda.

5º) Cuanta documentación se estime necesaria por los Servicios Técnicos Municipales para acreditar el cumplimiento de estas Bases.

Examinada la solicitud, los Servicios Técnicos de la Sección del Centro Histórico procederán a inspeccionar el lugar donde están previstas las obras, comprobando su coherencia así como la idoneidad económica del presupuesto aportado comprobando a su vez que las obras no han sido todavía iniciadas. En ningún caso se concederá Ayudas para obras iniciadas sin licencia u orden de ejecución. Tampoco se concederán ayudas a obras en las que se solicite la concesión provisional con posterioridad a la fecha de la Resolución concediendo la Licencia o más de 2 meses después de la fecha de la Resolución que contenga la orden de ejecución correspondiente.

Cuando la solicitud de ayuda económica presentase defectos subsanables, se formulará el oportuno requerimiento para su cumplimentación. Si los defectos no fueran subsanables se denegará dicha solicitud y el expediente de concesión de licencia continuará su tramitación, salvo manifestación en contrario del solicitante.

En la Resolución que conceda provisionalmente la Ayuda, se indicará la cuantía provisional de la misma así como los derechos y obligaciones contraídos por los beneficiarios de la ayuda. Únicamente se podrá otorgar la Licencia de obras con anterioridad a la concesión Provisional de la Ayuda en los siguientes casos.

1º.- Cuando no exista consignación suficiente en la partida correspondiente del Presupuesto General vigente para hacer frente al gasto de la Ayuda.

2º.- Cuando exista algún expediente administrativo referido a las condiciones legales de conservación del edificio, en los elementos afectados por las obras de rehabilitación.

En cualquiera de estos supuestos será preciso informe previo del Técnico de la Sección del Centro Histórico justificando la circunstancia.

La misma Resolución contendrá asimismo el plazo para la ejecución de las obras y presentación de la documentación acreditativa correspondiente. El incumplimiento de dicho plazo supondrá la pérdida del derecho a la Ayuda solicitada.

Para obras que incurran en incumplimiento del plazo, no será posible solicitar de nuevo la Ayuda, ni iniciar un nuevo expediente para su concesión aplicándoseles lo dispuesto en el art. 5 de estas bases en lo relativo a garantías decenales.

En el transcurso de la ejecución de las obras se colocará de forma visible desde la vía pública y en lugar preferente el estandarte, facilitado al efecto, identificativo de que las obras se ejecutan al amparo de subvenciones municipales, y que será devuelto al finalizar las obras.

A efectos de la concesión de subvenciones se fijará en cada caso un plazo máximo de ejecución de las obras, que será determinado en el momento de concesión de la licencia de obra, por los Técnicos de la Sección del Centro Histórico.

Si durante la ejecución de la obra se advirtiesen unidades de obra no previstas inicialmente y que fueran necesarias para la ejecución de la misma de acuerdo a los criterios de coherencia de estas Bases, se podrá otorgar por una sola vez ampliación de la Ayuda provisionalmente concedida siempre que el importe del aumento de la obra sea superior a 3.000 Euros y al 10% del presupuesto inicial, previa petición del interesado debidamente justificada con informe técnico. Idénticos criterios se aplicarán cuando el aumento se advierta en la finalización de la obra. Dicha ampliación se tramitará de acuerdo con el mismo procedimiento seguido para la Concesión Provisional de la Ayuda.

El titular o titulares de la actuación dispondrá de un plazo máximo de un mes, contado a partir de la fecha de terminación de las obras, para efectuar la solicitud de concesión definitiva de las ayudas económicas. Esta se realizará en impreso preparado al efecto al que se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- Certificado Final de la obra, en su caso.
- Documentación justificativa del valor de las obras realizadas, consistente en facturas formales y originales de la empresa que haya realizado las obras, con detalle específico de los materiales empleados y las características de la obra realizada, así como justificantes del abono de las mismas.
- Fotografías en la que se aprecie el estado del edificio después de la intervención.
- Acreditación en su caso, de otras posibles ayudas o subvenciones obtenidas para el mismo fin, o en caso contrario, declaración jurada de no haberlas solicitado u obtenido.

Previamente a la concesión de las ayudas definitivas, los Servicios Técnicos de la Sección del Centro Histórico inspeccionarán las obras realizadas al objeto de comprobar su correspondencia con las previstas y la idoneidad económica de su valor real para dar la conformidad a su ejecución. Advertidas diferencias subsanables, el Ayuntamiento comunicará al titular o titulares de la actuación el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación y consiguiente expedición de la concesión definitiva de la ayuda.

En caso de que las obras realmente ejecutadas no se correspondan con las aprobadas o que su ejecución no sea la adecuada con los criterios de estas Bases, no se concederá definitivamente la Ayuda.

El incumplimiento de los plazos establecidos en la licencia de obras y en la Concesión Provisional de la Ayuda será causa suficiente para proceder a la denegación de las Ayudas solicitadas y al archivo del expediente, salvo que por causa justificada se solicite una prórroga para la terminación de las obras, según la Normativa legal vigente y siempre sin perjuicio de las necesidades económicas municipales.

Comprobada la conformidad de la obra el Ayuntamiento otorgará la concesión definitiva de la ayuda económica, que se hará efectiva mediante transferencia bancaria.

Para garantizar los intereses públicos, los beneficiarios de estas ayudas quedan en lo sucesivo obligados a mantener las condiciones tenidas en cuenta para su concesión así como al cumplimiento de las Ordenanzas del Plan Especial del Centro Histórico en los elementos rehabilitados. En caso de transgredirlas, o de proceder al derribo del inmueble, en un plazo inferior a 10 años, se les podrá exigir su devolución íntegra e incrementada con el interés legal del dinero vigente en el día que se detecte la causa que justifique la exigencia de la devolución.

Para exigir la devolución se deberá seguir el siguiente procedimiento:

- Propuesta técnica, que constate que se han transgredido las condiciones exigidas para la concesión de la subvención o que se ha producido el derribo del inmueble en un plazo inferior a 10 años.
- Audiencia al interesado, por plazo de 15 días para que se alegue lo que se estime conveniente en defensa de su derecho.
- Resolución del Ayuntamiento.

ARTICULO 9.- VIGENCIA.

Las presentes Bases entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y podrán ser objeto de revisión anualmente en función de la experiencia adquirida en su aplicación y de los recursos económicos que cada año se consignan en los presupuestos municipales.

ART. 10: PREMIO DEL EDIFICIO DEL AÑO.

Con objeto de premiar las mejores iniciativas en materia de rehabilitación, el Ayuntamiento concederá “tres premios” a las mejores rehabilitaciones realizadas cada año en la ciudad de forma que todos los concurrentes a estas ayudas podrán concursar en la citada convocatoria siempre que realicen los trámites para concurrir al premio. Dicha documentación será facilitada en la Sección de Obras del Ayuntamiento de Burgos.