



ORDENANZA PARA EL FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS EN EL AREA DE REHABILITACION DEL CONJUNTO HISTORICO DE LA CIUDAD DE TORO.

I.- Exposición de motivos.

El Ayuntamiento de Toro, consciente de la necesidad de renovación del parque edificado en el municipio, y con el fin de fomentarla, ha estimado conveniente la colaboración interadministrativa con el objetivo de conseguir y canalizar ayudas destinadas a la recuperación de edificios y viviendas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Toro.

La experiencia adquirida con anteriores ayudas ofrecidas en solitario por el Ayuntamiento, así como el enorme interés mostrado por los propietarios en la mejora de las condiciones de las viviendas del área propuesta, nos hace confiar en el éxito que el programa regulado mediante esta ordenanza será acogido favorablemente por los ciudadanos. Así mismo, el Ayuntamiento de Toro viene fomentando la rehabilitación del entrono del casco histórico de la ciudad, declarado conjunto histórico artístico. En relación a los requisitos de las actuaciones se prevé un programa flexible de intervención en los inmuebles, si bien se delimitan líneas de condiciones mínimas que eviten financiar actuaciones poco adecuadas, superfluas o contraproducentes.

No cabe duda que la recuperación del conjunto histórico será un revulsivo económico para la ciudad, además de constituir un ejercicio de responsabilidad al garantizar el paso del legado artístico a las generaciones futuras.

Capítulo I: Disposiciones generales

Artículo 1.

El objeto de la presente Ordenanza es establecer y regular de forma integral las ayudas económicas que con cargo a los presupuestos y cantidades recogidas en el convenio de desarrollo del área de rehabilitación del Conjunto Histórico de Toro se reconocen para las actuaciones de rehabilitación de las viviendas. Se entenderá por actuaciones de rehabilitación las adecuaciones estructurales, funcionales y de habitabilidad de viviendas o de edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

Artículo 2.

El ámbito de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza es el ámbito de actuación del Plan recogido en el Área de Rehabilitación del Conjunto Histórico de la Ciudad de Toro, declarado por acuerdo de la Junta de Castilla y León.

Artículo 3.

La ejecución de las acciones que sean definidas como de obligado cumplimiento será requisito imprescindible para la obtención de la subvención y su incumplimiento será motivo de denegación.

Capítulo II: Objeto.

Artículo 4.

A los efectos de la financiación regulada por la presente Ordenanza, se entenderá por actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas que habiendo obtenido la calificación provisional del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toro, tengan por objeto:

a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen a la totalidad del edificio o vivienda condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, y solidez.



b) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto a accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento y seguridad frente a accidentes y siniestros.

c) La adecuación de habitabilidad, se consideran obras para la adecuación de habitabilidad, aquellas que proporcionen a la vivienda condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, iluminación natural o ventilación, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.

En los casos previstos en los apartados anteriores, y cuando las fachadas del inmueble no reúnan las condiciones mínimas de estanqueidad y decoro urbano, será requisito indispensable incluir el coste de las mismas en la actuación.

Las actuaciones protegibles pueden extenderse a los anejos del edificio de viviendas o vivienda, incluyendo patios, terrazas y otros elementos como cerramientos que respeten los tradicionales de la zona.

d) La adecuación de viviendas al Decreto 20/2003, que permita el uso por persona con movilidad reducida.

e) La rehabilitación de fachadas del inmueble.

f) La rehabilitación de elementos comunitarios en edificios de viviendas multifamiliares.

g) Aquellos otros que se entiendan protegibles por los servicios técnicos.

Todas estas intervenciones deberán adaptarse y cumplir la normativa urbanística de aplicación, así como en cada caso los reglamentos y normas que las regulen.

Capítulo III: Requisitos generales.

Artículo 5.

Para obtener la calificación provisional de rehabilitación de las actuaciones relacionadas en el artículo anterior, será necesario que el edificio o vivienda cumpla con los siguientes requisitos:

a) Edificaciones residenciales situadas en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de Toro.

b) Los inmuebles deberán tener una antigüedad de mínima de 15 años.

Se exceptúa de cumplir este requisito cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas con movilidad reducida o se trate de actuaciones encaminadas a mejorar el rendimiento energético, ahorro de energía o mejoras medioambientales en su producción o a adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando esta hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del inmueble.

c) El promotor de la obra deberá ser persona física en las viviendas unifamiliares, y Comunidad de Propietarios en el caso de actuaciones en un grupo de viviendas multifamiliares.

d) Las obras para las que se solicitan las ayudas deberán estar sin comenzar en el momento de realizar la visita inicial de inspección previa al otorgamiento de la calificación provisional. Si las obras estuvieran iniciadas, sólo serán objeto de subvención, en su caso, las pendientes de realizar, siempre y cuando la totalidad de la actuación fuera protegible de acuerdo con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Se exonerarán de lo dispuesto en el apartado anterior, aquellas obras que por motivos de urgencia y seguridad deban realizarse de forma inmediata, siempre y cuando dispongan de la correspondiente orden de ejecución municipal.

e) Las viviendas objeto de rehabilitación deben dedicarse a residencia habitual y permanente de su destinatario, manteniéndose esta condición durante un mínimo de cinco años a contar desde la fecha de otorgamiento, en su caso, de las subvenciones que regula esta Ordenanza.

f) La actuación debe excluir la demolición de las fachadas que den a la vía pública y el vaciado total interior.

g) Las obras de rehabilitación de fachadas de edificios deben incluir la fachada principal y la homogeneización en cuanto a elementos visibles desde la vía pública.



- h) En el caso de rehabilitación de viviendas unifamiliares, los ingresos de la unidad familiar, de la cual forme parte el promotor, no podrán ser superiores a 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional. La rehabilitación de viviendas multifamiliares quedará exenta de cumplir este requisito.
- i) No podrán acceder a estas ayudas las edificaciones destinadas a la explotación turística.
- j) No obstante lo anterior, y considerando que se trata de recuperar un conjunto histórico, podrán autorizarse ayudas destinadas a la adecuación de fachadas de edificios que por su valor histórico o por encontrarse en un entorno monumental haga necesaria esta intervención para el decoro de la zona.

Capítulo IV: Áreas de Rehabilitación.

Artículo 6.

Se entenderá por Áreas de Rehabilitación, las zonas o barrios urbanos degradados o en proceso de degradación y cascos históricos, que así se declaren por la Junta de Castilla y León, previa petición motivada por el Ayuntamiento de Toro.

Artículo 7.

La declaración de Área de Rehabilitación tendrá por finalidad coordinar y programar las actuaciones Municipales y fomentar las actuaciones privadas de rehabilitación mediante ayudas de carácter técnico, económico, de gestión e información.

Las actuaciones podrán referirse a los siguientes aspectos:

- a) Rehabilitación de las viviendas o edificios ubicados en el área
- b) Urbanización o reurbanización de espacios libres (plazas, jardines, pavimentación de calles y alumbrado público).
- c) Supresión de barreras arquitectónicas en los edificios de uso público y en la vía pública.
- d) Renovación y mejora de las redes infraestructurales básicas.
- e) Soterramiento de líneas aéreas telefónicas, de gas y electricidad.

Los requisitos necesarios para acceder a las ayudas de rehabilitación de inmuebles situados en estas Áreas de Rehabilitación se determinarán en función de las circunstancias vigentes en cada declaración ARCH. y se establecerán las ayudas que se estimen adecuadas en cada caso, en el momento de la declaración.

Capítulo V: Tipos de Ayudas.

Artículo 8. Ayudas a la rehabilitación de viviendas.

El importe de la subvención será el establecido en los cuadros de financiación aprobados en la declaración del Área. Serán subvencionables aquellas actuaciones descritas en el art. 4 y en el documento base de la declaración.

Capítulo VI: Documentación.

Artículo 9.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Toro con el modelo oficial que al efecto será editado y que deberá ir acompañado de la siguiente documentación:

- Solicitud debidamente cumplimentada.
- Fotocopia del NIF en el caso de personas físicas, y fotocopia del CIF en el caso de Comunidad de Propietarios.
- Breve memoria descriptiva de la actuación que se pretende llevar a término.



ORDENANZA REGULADORA

- Presupuesto detallado de las obras con medición y precio unitario de cada partida, firmado por el promotor y constructor. Será requisito indispensable señalar el plazo de ejecución de las obras. En el caso de afectar a elementos estructurales será necesaria la presentación de un proyecto redactado por técnico competente.
- Croquis de la vivienda a rehabilitar, especificando el uso de cada dependencia, así como la superficie útil de iluminación y ventilación. Si la reforma afecta a su distribución, será necesario presentar los planos en su estado actual y definitivo.
- Copia del IRPF del último ejercicio, en el caso de personas físicas. El solicitante que no esté obligado a presentar la declaración deberá aportar un certificado de imputaciones del IRPF, certificado de retenciones e ingresos de la empresa/s y/o certificado de retenciones e ingresos de INEM.
- Copia de la escritura de propiedad (en caso de ser arrendatario de la vivienda a rehabilitar, deberá aportar contrato de arrendamiento y autorización escrita del propietario para efectuar las obras).
- Certificado de estar al corriente de obligaciones con el Ayuntamiento de Toro.
- Si se trata de edificios multifamiliares, acuerdo de la junta de propietarios.
- Fotografías de las zonas a rehabilitar.
- Declaración de otras subvenciones solicitadas y/o concedidas para las obras de rehabilitación.
- Certificación de la Agencia Tributaria de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales.
- Certificación acreditativa de hallarse al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social.
- Declaración jurada de no incurrir en ninguna de las prohibiciones para la obtención de la condición de beneficiario de subvenciones, señaladas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 10.

Las solicitudes de reconocimiento de las ayudas reguladas en la presente Ordenanza se formularán por los interesados en el modelo que al efecto se establezca, pudiendo presentarse en el Registro General del Ayuntamiento de Toro o en cualquiera de las formas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común e irán acompañadas de la documentación detallada en el artículo anterior.

Artículo 11.

La Concejalía de Obras y Urbanismo desarrollará y gestionará lo establecido en la presente Ordenanza, suministrando información a los interesados y realizando la tramitación de expedientes.

Una Comisión de Valoración evaluará las solicitudes presentadas para su posterior elevación al Alcalde, en cuanto órgano competente para la concesión de estas subvenciones.

Dicha comisión de valoración estará integrada por los siguientes componentes:

- Presidente: Concejal de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento de Toro.
- Vocal: Concejal de Cultura del Ayuntamiento de Toro.
- Vocal: Concejal de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Toro.
- Vocal: Arquitecto Técnico del Ayuntamiento de Toro
- Vocal: Ingeniero Técnico del Ayuntamiento de Toro.
- Secretario (con voz pero sin voto): Un funcionario adscrito al Departamento de Obras

Cuando los importes de las subvenciones concedidas, individualmente consideradas, sean de cuantía superior a 3.000 €, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia de Zamora y tablón de anuncios del Ayuntamiento.



ORDENANZA REGULADORA

Cuando los importes de las subvenciones concedidas, individualmente consideradas, sean de cuantía inferior a 3.000 €, se publicarán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Artículo 12.

Si la solicitud no reúne los requisitos o no va acompañada de la documentación establecida en el artículo 9 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con la indicación de que si no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose el expediente previa resolución al efecto.

Artículo 13.

La calificación provisional es el documento que reconoce los beneficios que inicialmente correspondan a cada actuación según lo establecido en esta Ordenanza y se obtiene cuando esté completa la documentación procedente, previa inspección favorable de los Servicios Técnicos Municipales y llevada a cabo la tramitación correspondiente establecida legalmente.

La obtención de la calificación provisional y la concesión de las ayudas llevarán aparejada la concesión de la correspondiente licencia de obra, que se concederá en el mismo acto.

Dada la incidencia presupuestaria, en ningún caso, podrá entenderse otorgada la calificación provisional por silencio administrativo.

Dado que la propuesta del área de rehabilitación establece un máximo de 300 viviendas protegibles, a razón de 75 por anualidad comenzando en el 2008, las actuaciones subvencionables se determinarán anualmente de la siguiente manera:

-Se abrirá un plazo de presentación de solicitudes que se anunciará oportunamente en el Tablón de Anuncios Municipal y en el BOP, transcurrido el cual se procederá a la valoración de las mismas, dándoles una puntuación en función de los siguientes aspectos:

- -Interés histórico de la vivienda: hasta 5 puntos
- -Interés de las obras para mejora real de las condiciones de habitabilidad: hasta 5 puntos
- -Necesidad de las obras objeto de la solicitud para alcanzar los fines del programa: hasta 5 puntos
- -Mejora del aspecto e integración del edificio en el conjunto histórico: hasta 5 puntos

Las 75 actuaciones con mejor puntuación serán declaradas con la calificación provisional. En caso de que en esta primera solicitud no se llegara al máximo de actuaciones, se podrán solicitar durante el año hasta completar el máximo de actuaciones previstas.

Las subvenciones reguladas en estas bases serán compatibles con la percepción de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedente de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

Artículo 14.

El plazo máximo de realización de las obras es de seis meses desde la obtención de la calificación provisional de rehabilitación.

No obstante, previa autorización razonada, el órgano competente podrá autorizar una ampliación del plazo.

El promotor que no haya terminado las obras en el plazo fijado en la célula de calificación provisional, quedará decaído en sus derechos, archivándose el expediente mediante resolución del órgano competente.

Artículo 15.



ORDENANZA REGULADORA

Durante la realización de las obras, el promotor de la actuación deberá colocar en lugar visible de la obra un cartel según modelo establecido por el Ayuntamiento de Toro.

Artículo 16.

La Concejalía de Obras y Urbanismo podrá inspeccionar, en cualquier momento, las obras objeto de subvención, con la finalidad de comprobar su adecuación al proyecto y a las condiciones establecidas para el reconocimiento de la subvención.

Artículo 17.

Terminadas las obras objeto de calificación provisional de rehabilitación, el promotor lo comunicará a la Concejalía de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento de Toro, para la práctica de la oportuna inspección y el otorgamiento, en su caso, de la calificación definitiva. A tales efectos deberá solicitarse tal calificación mediante la presentación de la siguiente documentación:

- solicitud del interesado
- facturas y demás documentos de valor probatorio equivalente con validez en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa.
- Certificado expedido por el Secretario o responsable de la entidad beneficiaria de la subvención, acreditativo de que los fondos recibidos han sido aplicados a la finalidad para la que fue concedida, y de que no se han recibido otras subvenciones que, junto con la concedida por el Ayuntamiento de Toro, superen el coste total de la actividad. En caso de tratarse de personas físicas será suficiente una Declaración acreditativa de dichos extremos.
- documentación técnica que avale el cumplimiento de la normativa en aquellos casos en los que las actuaciones hayan ido dirigidas a mejorar condiciones de accesibilidad o habitabilidad.
- memoria fotográfica del resultado obtenido.

El plazo de justificación del gasto subvencionado se ajustará a los requerimientos del Ente Gestor de las actuaciones del ARCH.

Artículo 18.

El abono de las subvenciones se efectuará una vez obtenida la calificación definitiva, previa aprobación por la Junta de Gobierno Local, quedando condicionado a las disposición presupuestarias del ejercicio en que finalicen las obras, de tal manera que en edificios multifamiliares, si se hace necesario por el carácter limitativo de dichas disponibilidades presupuestarias, se priorice la entrega de subvenciones a aquellos que tengan mayor porcentaje de unidades destinadas a residencia habitual y permanente. En el caso de subvenciones a la rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler será previa y preceptiva al abono de la subvención la presentación del oportuno contrato de alquiler que contenga el sello de fianza constituida legalmente en organismo público competente, en el plazo de seis meses desde la obtención de la Calificación Definitiva.

Artículo 19.

La vivienda para cuya rehabilitación se haya obtenido ayuda no podrá ser objeto de una nueva ayuda para la misma actuación hasta pasados cinco años desde la calificación definitiva salvo en casos excepcionales, como incendios, derrumbamiento u otro de tipo catástrofe.

Artículo 20.

El incumplimiento de alguno de los requisitos necesarios para la obtención de la calificación definitiva de rehabilitación por el promotor conllevará la imposibilidad de éste de solicitar nueva calificación para realizar obra de rehabilitación en el mismo inmueble durante cinco años.



ORDENANZA REGULADORA

Cuando se compruebe que las ayudas otorgadas hayan sido destinadas por el beneficiario a un fin diferente del previsto o se verifique el incumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza, el órgano competente, acordará la revocación total de la subvención, con el reintegro de las cantidades percibidas más sus intereses legales desde su percepción.

Artículo 21.

El incumplimiento de las normas urbanísticas de aplicación en la ejecución de las obras dará lugar a la desestimación de la calificación definitiva, lo que conllevará la denegación del abono de la subvención. No obstante, se podrá conceder un plazo para cumplir las condiciones urbanísticas vulneradas sin derecho a que los gastos generados para este fin puedan ser objeto de subvención.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

La presente Ordenanza se ajustará, en lo no dispuesto, a la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y Ordenanza General de Subvenciones del Ayuntamiento de Toro

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.

La presente Ordenanza, que consta de 21 artículos y una disposición adicional, entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y publicado su texto íntegro en el BOP, una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

Se faculta a la Alcaldía para que, en desarrollo y ejecución del presente acuerdo, adopte las medidas necesarias para garantizar su efectividad.