

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

## **ARTICULO 1.-OBJETO**

El objeto principal de las presentes Bases es fomentar las actuaciones privadas tendentes a:

1. La rehabilitación y mejora de las condiciones de uso de los edificios incluidos en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico.
2. Toda clase de obras admisibles, incluidas las de nueva planta en el ámbito del pueblo antiguo de Gamonal.
3. Las previstas en las fichas elaboradas respecto a las fachadas con vistas al Bulevard creado sobre el espacio antes ocupado por las vías del ferrocarril.

## **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.-ÁMBITO DE APLICACIÓN**

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 a las actuaciones concretas establecidas en la fichas elaboradas respecto a los edificios con fachadas con vistas al Bulevard que se ha creado sobre el espacio antes ocupado por las vías del ferrocarril, siempre y cuando no esté previsto expresamente en el mismo su sustitución, mediante Intervención Puntual, eliminación en el planeamiento urbanístico o la inclusión del inmueble en un Área de Intervención o de Rehabilitación.

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 Públicas y son incompatibles con cualquier otra ayuda municipal otorgada para el mismo fin. Será deber del solicitante el efectuar declaración específica de todas aquellas subvenciones solicitadas o recibidas para la financiación de las obras.

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, por lo que se considere no precisa de colaboración con fondos públicos.

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 propio PGOU o por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, salvo actuaciones realizadas en edificios próximos al Bulevard que no sean declarados expresamente como fuera de ordenación y que se ajusten a las fichas elaboradas sobre los mismos.
- 2.- Para la realización de obras que sean consecuencia de las órdenes 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 o uso exclusivo de personas jurídicas que realicen sus actividades con ánimo de lucro.

#### **ARTICULO 4.-OBRAS A PROTEGER**

Las ayudas serán concedidas a las obras que se realicen en los edificios antes mencionados, cuando su presupuesto de contrata supere los 3.000 euros y que respondan a los criterios de coherencia fijados por estas Bases siempre que excluyan la demolición o vaciado interior del edificio, salvo en el Pueblo Antiguo de Gamonal, que se estará a lo dispuesto en el artículo 1º de estas bases.

A los efectos de la concesión de ayudas, se consideran 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.**

Sólo 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 sobre todos aquellos elementos que la desvirtúen o que afecten negativamente al entorno, sea cual sea la situación urbanística de los mismos.

No serán objeto de ayuda las siguientes obras:

- \* Las que por su naturaleza el Ayuntamiento aprecie que puedan contribuir al deterioro del entorno en el que se sitúan.
- \* Las 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.
- \* Las obras que 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 ECONÓMICAS 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 constituidas.
- b) Los propietarios de la totalidad del edificio o local en el que se prevén 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 la ayuda:

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 de las obras, (incluidos los gastos generales, beneficio industrial, quedando al margen su aplicación sobre las cuantías correspondientes al impuesto del valor añadido del coste de las obras (I.V.A.) y cualquiera otro impuesto o tasa a sufragar ante entidades y organismos públicos por conceptos relacionados con las obras realizadas (licencias, vados, etc)

En ningún caso se concederán ayudas superiores a 42.000 euros por promotor y edificio.

Para conceder la ayuda, será preciso no haber obtenido otra durante los 3 años anteriores, salvo situaciones de urgente actuación basada en razones de seguridad y estabilidad del edificio.

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

*PARA EDIFICIOS EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL 1 o R.C.H. (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 de las presentes Bases, 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 o en otro) 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 o del Plan que establezca la regulación de éste ámbito territorial acerca de la tipología o protección de un edificio, prevalecerán las fichas del Catálogo de elementos protegidos sobre la documentación gráfica.

En el caso de los edificios situados en las inmediaciones del BULEVARD FERROVIARIO y el pueblo antiguo de Gamonal la subvención será de un 30% del importe total justificado, con el máximo previsto el art. 6.2 para todas las ayudas, excluido el IVA.

**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 de hasta el 50% del exceso de coste respecto a la utilización de medios normales, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que se considere su necesidad.

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. o del precepto que lo sustituya. 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 de aplicación de las presentes bases 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, ésta no se acumulará a la general sobre los mismos.

#### **ARTICULO 8.-TRAMITACION.**

La solicitud de ayuda provisional se presentará 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 (incluidas comunidades de propietarios), así como certificado original bancario de la cuenta en la que se realizaría 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 en caso de ser preceptivo, 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, con la documentación necesaria para definir las obras y su presupuesto detallado así como 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.

Cuando el importe del gasto subvencionable supere la cuantía de 30.000 euros, deberá acreditarse que se han solicitado, con carácter previo a la contratación de las obras, al menos tres presupuestos para la ejecución de las mismas, debiendo motivarse la elección que no recaiga en la propuesta económica más baja.

3º) Fotografía/s 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 municipales 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 concederán ayudas para obras iniciadas sin licencia municipal o que deban ejecutarse en cumplimiento de una orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento. 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.

Cuando la solicitud de ayuda económica presente defectos subsanables, se formulará el oportuno requerimiento. 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 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 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, aplicándose 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, un cartel informativo de la subvención concedida por el Ayuntamiento.

Si durante la ejecución de los trabajos 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, la ampliación de la ayuda provisionalmente concedida, previa petición del interesado debidamente justificada con informe técnico. Dicha ampliación se tramitará de acuerdo con el mismo procedimiento seguido para la Concesión Provisional de la ayuda, de modo que se requiere la emisión de informe técnico sobre su necesidad, que deberá ser emitido en un plazo máximo de 15 días desde la presentación en el registro del Ayuntamiento de Burgos de la solicitud de ampliación con los justificantes técnicos que acrediten la necesidad de esa nueva unidad de obra.

El titular o titulares de la actuación dispondrán 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, en la 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 técnicos municipales inspeccionarán las obras realizadas, así como la colocación del cartel informativo de la subvención 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 la misma 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 Urbanísticas 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.

Existen los siguientes modelos de solicitudes en la página web del Ayuntamiento de Burgos y en las dependencias de la Sección de Obras:

- 1.- Consulta previa a la solicitud de ayudas (información sobre los requisitos para obtener la ayuda)
- 2.- Solicitud de ayuda provisional
- 3.- Solicitud de ayuda definitiva

#### **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 consignent en los presupuestos municipales.

#### **ARTÍCULO 10: PREMIO DEL EDIFICIO DEL AÑO.**

Con objeto de premiar las mejores iniciativas en materia de rehabilitación, el Ayuntamiento podrá conceder hasta 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.

En Burgos, a 1 de septiembre

LA CONCEJALA DELEGADA DE LICENCIAS

Fdo.: Dolores Calleja Hierro