



ORDENANZA MUNICIPAL DE AYUDAS PARA LA REALIZACION DE OBRAS EN FACHADAS

Ordenanza Original: BOC nº 161 de 12 de Agosto de 1992
Modificación 1: BOC nº 20 de 27 de Enero de 1995
Modificación 2: BOC nº 125 de 21 de Junio de 1996
Modificación 3: BOC nº 167 de 21 de Agosto de 1997
Modificación 4: BOC nº 154 de 11 de Agosto de 2.005
Modificación 5 BOC nº 26 de 7 de Febrero de 2013
Modificación 6: BOC nº 217 de 13 de Noviembre de 2017

CAPITULO I - OBJETIVOS Y CONCEPTOS.

Art. 1. Objeto.

El objeto de la presente Ordenanza es regular la concesión de ayudas económicas municipales para fomentar la realización de obras de interés arquitectónico, artístico o ambiental, promoviendo la restauración, conservación o consolidación de la imagen urbana de los edificios.

Art. 2. Tipo de Obras.

En cuanto al tipo de obras, se enuncian los siguientes conceptos:

- Obras de Restauración: Son aquellas que tienen por objeto la restitución de la imagen urbana de un edificio a sus condiciones o estado originarios, comprendiendo incluso obras de consolidación o demolición parcial. En las obras de restauración, los elementos arquitectónicos y materiales habrán de adecuarse a los que presente el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilidad del edificio, que sea congruente con su calidad y uso.
- Obras de Conservación o Mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener la imagen urbana del edificio en correctas condiciones de ornato. Se incluirán entre otras análogas, la pintura, la reposición o reparación de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones y la ocultación o supresión de tendidos aéreos. Las obras de conservación y mantenimiento no podrán alterar en ningún caso los elementos de diseño originarios del edificio.
- Obras de Consolidación o Reparación: Son las que tienen por objeto el refuerzo o eventual sustitución parcial de los elementos dañados de fachada para asegurar su estabilidad. Se incluirán entre otros análogos el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados así como el picado y sustitución de los revocos de fachada. Las obras de sustitución deberán adecuar los elementos y materiales utilizados a los que presente el edificio, o presentaba antes de sufrir modificaciones sin interés.

Art. 3. Ámbito de aplicación.

Las ayudas económicas municipales se aplicarán a las actuaciones previstas en edificios catalogados por el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, por sus instrumentos de desarrollo o

por los Planes Especiales de Protección de las zonas declaradas Conjunto Histórico-Artístico, así como a los declarados Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento.

Art. 4. Obras a proteger.

Las ayudas serán concedidas a las obras que tengan por objeto la restauración, conservación y consolidación de fachadas visibles desde la vía o espacios públicos, estableciéndose las siguientes circunstancias de exclusión del régimen de ayudas:

- No se otorgarán ayudas económicas reguladas en estas Ordenanzas para edificios en los que se realicen operaciones tipificables como de Acondicionamiento que afecten a más del 50% de las unidades funcionales independientes en plantas de piso del edificio o como de Reestructuración en cualquier grado, como tampoco serán objeto de subvención aquellas obras en fachadas que se ejecuten en inmuebles desocupados en la totalidad de sus plantas de piso.
- No serán subvencionadas obras parciales en fachadas de edificios, salvo que afecten a la totalidad de las plantas de piso sin incluir plantas bajas.
- No serán subvencionables obras cuyo presupuesto de contrata no supere 6.000,00 euros.
- No serán objeto de ayuda aquellas obras que, por su naturaleza, el Ayuntamiento aprecie que no contribuyen a la mejora de la imagen urbana del entorno en el que se sitúan, tanto en su aspecto físico como social.
- No serán objeto de ayuda las obras que tiendan a la sustitución o mejora de elementos en buen estado, a menos que con ello se supriman modificaciones de menor interés, que no se adecúen a la imagen urbana del edificio.
- No serán objeto de ayuda las obras de rehabilitación, conservación o consolidación de fachadas que tengan lugar en edificios que conforme con el Informe de Evaluación del Estado del Edificio (IEE) no cuenten con adecuadas condiciones de seguridad estructural y constructiva, carezcan de instalación de suministro eléctrico, distribución de agua y saneamiento en buen estado de funcionamiento, o presenten problemas de estanqueidad frente a la lluvia, salvo que paralelamente a la ejecución de obras amparadas por la presente Ordenanza, se garantice la ejecución de los trabajos tendentes a paliar las carencias mencionadas.
- No serán objeto de ayudas las obras que no se adecuen a las directrices generales marcadas por el planeamiento urbanístico ni se adapten a las Ordenanzas de adecuación establecidas en el art. 5 de esta Normativa.

Art. 5. Ordenanzas de adecuación.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en los tipos de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, que presente el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés, o, en todo caso, de acuerdo con los criterios de composición y estéticos que presenten los edificios protegidos del entorno más significativos.

Será criterio preferente en la concesión de ayudas el grado de adecuación del edificio respecto al aspecto originario que tenía en el momento de su realización, dando prioridad a aquellas obras que contemplen la supresión de añadidos y modificaciones de menor interés, tratando de restituir la composición y diseño originarios, o de adecuarse, en su caso, a los criterios de diseño de las fachadas situadas en el entorno protegido.

Las obras de cierre de balcones existentes para su conversión en miradores no serán en ningún caso subvencionables, aunque sí lo serán las de reparación o sustitución de los miradores que puedan existir, siempre que dicha actuación se refiera al conjunto de los existentes en el edificio, y tales miradores se dispongan según una sucesión de elementos superpuestos en toda la altura del inmueble, siguiendo un modelo tipológico y formal común adecuado en todo caso a las características de despiece, textura y color del mirador tradicional.

Expresamente se consideran como inadecuados los revestimientos de paramentos a base de morteros que requieran una disposición de juntas de tendido que puedan romper la continuidad de los paños tradicionales, así como aquellos revestimientos (morteros o pinturas) que tengan un mal envejecimiento por alterarse sus propiedades y/o su apariencia estética y/o por tener un factor alto de ensuciamiento.

Los cierres de balcones y terrazas, los materiales y revestimientos impropios, así como las instalaciones de antenas, aparatos de aire acondicionado, tendederos, toldos, rótulos y demás elementos que desvirtúen las características del edificio catalogado en su configuración original y vengán expresamente señalados en el apartado de Condicionantes del documento de notificación de la Concesión Provisional de la ayuda, deberán de ser retirados previamente al otorgamiento de la ayuda definitiva.

Así mismo, las medidas de armonización y adecuación de las características arquitectónicas del edificio catalogado, tales como las referidas al mantenimiento de materiales y despieces originales de carpinterías y paños, tratamientos cromáticos, uniformidad de diseños y demás aspectos tendentes a la preservación o puesta en valor de las características del edificio catalogado, que vengán expresamente señaladas en el apartado de Condicionantes del documento de notificación de la Concesión Provisional de la ayuda, deberán ser adoptadas previamente al otorgamiento de la ayuda definitiva.

CAPITULO II - REGULACION GENERAL DE LAS AYUDAS ECONOMICAS MUNICIPALES.

Art. 6. Recursos Financieros.

Los recursos aplicables a las ayudas económicas previstas en estas Ordenanzas, serán los que anualmente figuren en las partidas correspondientes de los presupuestos municipales.

Art. 7. Beneficiarios.

Podrán acceder a las ayudas económicas reguladas en la presente normativa, los propietarios y usuarios de viviendas, individualmente o agrupados en sociedades civiles o cualquier otra forma asociativa, (no necesariamente instituida), con potestad para actuar en la totalidad de la fachada del inmueble que dé a vía o espacio público sin incluir plantas bajas.

Art. 8. Clasificación de los edificios a efectos de percepción de ayudas.

Tomando como base la asignación de grados de protección del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, se consideran los siguientes niveles de protección:

- Nivel 0 de Protección Monumental
- Nivel 1 de Protección Integral
- Nivel 2 de Protección Estructural
- Nivel 3... de Protección Ambiental.

Art. 9. Clasificación del tipo de obra atendiendo a sus características.

Se establecen a efectos del tipo de obra dos grupos: general y especial.

- Obras incluidas en el grupo general:
 - Revocos, enfoscados y pintura de paramentos verticales.
 - Obras de conservación, reparación y otros tratamientos de acondicionamiento en cornisas, balcones, miradores, cerrajería, molduras, carpinterías exteriores y puertas de acceso.
 - Obras de reposición o reparación de canalones y bajantes, saneamiento de conducciones y ocultación o supresión de tendidos aéreos.
 - Obras de conservación o reparación de cerramientos de finca de sillería, moldurados o de forja colindantes con vía pública.
- Obras incluidas en el grupo especial:
 - Restauración de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, cuya recuperación implique la utilización de medios extraordinarios en la ejecución de trabajos de cantería, estucos, fundición y forja, carpintería y ebanistería, etc.
 - Restauración de la composición originaria de fachadas con supresión de añadidos y modificaciones de menor interés.

Art. 10. Cuantía de la ayudas.

- Para las obras incluidas dentro del grupo general y en función del nivel de protección asignado al edificio, se articulan las ayudas que se relacionan, que en todo caso tienen el carácter de subvención a fondo perdido, calculándose aplicando un porcentaje al presupuesto de contrata de las obras, incluido IVA, previamente baremado por los técnicos municipales, con un tope de 90,00 euros/m². de fachada a rehabilitar (medido a cinta corrida, sin descontar huecos y desarrollando vuelos). La concesión de esta ayuda estará condicionada a la previa retirada de todos aquellos elementos de publicidad de cualquier tipo en planta de piso que no se adapten a la normativa vigente.

Porcentaje de subvención al presupuesto de contrata según el nivel del edificio:

* Nivel 0	30%
* Nivel 1	30%
* Nivel 2	25%
* Nivel 3	20%

- Para las obras incluidas dentro del grupo especial el presupuesto máximo sobre el que se puede aplicar el porcentaje de subvención señalado en el apartado anterior podrá elevarse hasta un tope de 120,00 euros/m². de fachada a rehabilitar. La gradación del porcentaje de ayuda en este caso, se justificará mediante informe del técnico municipal en el que habrán de evaluarse la calidad y cantidad de los medios empleados en la restauración de elementos arquitectónicos, o el alcance de las operaciones de restauración de fachadas con supresión de añadidos y modificaciones de menor interés. La concesión de este incremento de ayuda estará condicionada a que en primer lugar se incluyan la supresión de todos aquellos elementos inadecuados y/o añadidos y modificaciones de menor interés exigidos según las directrices generales del planeamiento urbanístico y de esta Ordenanza.
- La Junta de Gobierno Local, previo dictamen de la Comisión de Desarrollo Sostenible, habida cuenta de la evolución de los indicadores de precios y costes de rehabilitación, así como de la coyuntura económica del momento o de la situación general y previsible de la economía, podrá

acordar la actualización de los topes máximos que pueden alcanzar los presupuestos objeto de subvención junto con la convocatoria anual de subvenciones derivada de la presente Ordenanza. Dicho acuerdo será publicado en el Boletín Oficial de Cantabria.

- Las ayudas económicas reguladas en la presente Ordenanza serán compatibles con la obtención de subvenciones o ayudas otorgadas por otras Administraciones, entidades u organismos públicos, nacionales o internacionales, que tengan idéntica finalidad, siempre que la suma de todas ellas no supere el coste total de la actuación subvencionada.

Art. 11. Tributos Municipales.

Las solicitudes que resulten amparadas por la concesión provisional de ayuda para la realización de obras en fachadas quedarán exentas del abono de la tasa de licencia de obras (art. 8.d. de la vigente ordenanza por licencias urbanísticas) y se beneficiarán de una bonificación del 75% en el importe del impuesto sobre construcciones (art. 4.2.a. de la vigente ordenanza del referido impuesto), rigiéndose en lo sucesivo por lo que pueda establecerse en las correspondientes ordenanzas

CAPITULO III - TRAMITACION

Art. 12. Tramitación.

Una vez aprobados definitivamente los presupuestos municipales que contemplen la correspondiente consignación económica, se tramitará la convocatoria anual de ayudas en la que se determinará el periodo en que se podrán presentar solicitudes, permaneciendo abierto hasta la finalización de dicho plazo o en tanto no se hayan cubierto las cantidades contempladas en la oportuna partida presupuestaria.

No podrán acogerse a estas ayudas las obras ejecutadas o iniciadas con anterioridad a la convocatoria anual de subvenciones, salvo que no hubieran podido tener acceso a las ayudas del ejercicio económico anterior por haber obtenido la licencia municipal de obras con posterioridad a la fecha de cierre del mismo.

La solicitud de ayuda se presentará en un impreso preparado al efecto; se acompañará dicho impreso de fotografía del edificio, acuerdo de la Comunidad de Propietarios, justificante de haber presentado en el Ayuntamiento de forma previa el Informe de Evaluación del Estado del Edificio (IEE), así como proyecto técnico o presupuesto de las obras aprobado por la Comunidad.

Conforme se vayan presentando las solicitudes, procederá a constatarse si presentan defectos de forma en cuanto a aportación de la documentación requerida en el impreso municipal, formalizándose en su caso el oportuno requerimiento para su subsanación, y otorgando para ello un plazo no superior a 10 días. A efectos de presentación de solicitudes se considerará la fecha de entrada y número de registro de la documentación subsanada, en su caso.

Con el mismo orden en que se planteen las solicitudes, serán informadas por los Servicios Municipales de Urbanismo, y ello hasta alcanzar las cantidades contempladas en la correspondiente partida presupuestaria municipal.

De acuerdo con la sistemática descrita, la última de las solicitudes informadas favorablemente verá cubiertas sus expectativas de manera parcial, en cuyo caso podrá reiterar la solicitud en el siguiente ejercicio, hasta cubrir las cantidades asignables en concepto de ayuda en primera instancia, siendo en tal caso considerada la petición así reiterada con carácter prevalente respecto a las demás que puedan presentarse.

A la vista del informe señalado de los Servicios Municipales de Urbanismo, la Junta de Gobierno Local resolverá sobre las solicitudes, pudiendo en su caso entender sobre la improcedencia de amparar determinadas obras en el régimen municipal de ayudas, por motivos socio-económicos, motivos que podrán así mismo ser considerados para fijar la prelación de unas ayudas sobre otras.

En base a la Resolución de la Junta de Gobierno Local, se extenderá, en su caso, un documento de concesión provisional de la ayuda, que se trasladará al interesado indicando la cuantía provisional de la misma, así como los derechos y obligaciones contraídos por los beneficiarios de la ayuda.

La no ejecución de la obra por parte de aquellos a quienes se otorgue una concesión provisional de ayuda, el incumplimiento de las condiciones fijadas en el acuerdo de concesión provisional, o cualquier otra circunstancia imputable al interesado que impida la materialización de la ayuda contemplada en la concesión provisional, supondrá la imposibilidad de obtener posteriores ayudas en base a la presente ordenanza por un plazo no inferior a 5 años.

El titular o titulares de la actuación se obligará a realizar y colocar en lugar bien visible de las obras, y durante los tres meses posteriores a la finalización de las mismas, un cartel, según el modelo oficial, donde se consignará su calidad de beneficiario del régimen municipal de ayudas articulado en la presente ordenanza.

Las obras deberán estar finalizadas en 1 año contado desde la fecha de notificación de la concesión provisional de la Ayuda. El período de ejecución podrá prorrogarse a instancia del promotor de las actuaciones, mediando causa justificada, y hasta un máximo de la mitad del plazo anteriormente establecido.

El titular o titulares de la actuación dispondrán de un plazo máximo de un mes, a partir de la fecha de terminación de las obras para efectuar la solicitud de concesión definitiva de las ayudas económicas.

La solicitud de concesión definitiva se acompañará de la licencia de obras y del certificado final de obra o declaración firmada por el beneficiario que acredite la terminación de las obras. En ambos casos se presentará suficientemente justificado el valor real de las obras realizadas.

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

Comprobada la conformidad de la obra, el Ayuntamiento extenderá documento de concesión definitiva de la ayuda económica. El pago de la ayuda se realizará en un plazo no superior a tres meses desde la concesión definitiva de la misma.

Disposición Transitoria.

Los expedientes en tramitación en el momento de la entrada en vigor de esta Ordenanza se continuarán rigiendo por la ordenanza y bases de la convocatoria vigentes en el momento de solicitud.

Disposición Derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongán a lo establecido en esta Ordenanza desde que la misma comience a tener efectividad.

Disposición Final.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, y se mantendrá vigente hasta su modificación o derogación.