

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Cuéllar

ANUNCIO

No habiéndose presentado alegaciones o sugerencias, en el plazo de exposición pública, frente al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 9 de noviembre de 2005, por el que se acordó aprobar inicialmente la modificación de la "Normativa Reguladora de las Subvenciones para las actuaciones en edificios comprendidos en el ARI del ámbito nº 1 del Conjunto Histórico de Cuéllar, hay que entender la misma definitivamente aprobada, por lo que se procede, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, reguladora de las Bases de Régimen Local, a la publicación íntegra, incorporando la reforma aprobada, de la referida Normativa.

NORMATIVA REGULADORA DE LAS SUBVENCIONES PARA LAS ACTUACIONES EN EDIFICIOS COMPRENDIDOS EN EL ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL AMBITO Nº 1- DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE CUELLAR (SEGOVIA)

CAPÍTULO I

FINALIDADES Y CONCEPTOS GENERALES

1.1. Objeto.

Esta Norma tiene por objeto regular las ayudas previstas en el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada del ámbito nº 1 del Conjunto Histórico de Cuéllar, cuya delimitación se adjunta en el Anexo I, dentro del marco de los acuerdos que se han establecido o se puedan establecer entre la Administración del Estado, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Cuéllar durante su periodo de vigencia.

En especial esta Norma define:

- Las condiciones de las actuaciones y obras que pueden ser objeto de subvención, a cargo de los fondos públicos comprometidos en dichos Acuerdos.
- Las condiciones de los edificios y las viviendas que pueden recibir dichas subvenciones.
- Los procedimientos de gestión y tramitación.

1.2. Finalidades de las actuaciones para la rehabilitación del área.

Las subvenciones para la rehabilitación integrada del área irán dirigidas fundamentalmente a los siguientes tipos de subvenciones:

- Restauración de las fachadas de los edificios con valores arquitectónicos o históricos, así como la adecuación de la configuración exterior de los edificios, incluyendo la supresión de construcciones disconformes con el entorno histórico y arquitectónico, o adición en su caso de plantas, conforme a la Normativa en vigor.
- Mejora de la escena urbana edificada y, en especial, de las fachadas de las plantas bajas, sustituyendo elementos disconformes de frentes comerciales y adecuándolos a las características de los edificios y de su entorno histórico.

222

c) Actuaciones de rehabilitación estructural o funcional de edificios residenciales, que presenten condiciones de deterioro estructural o deficiencias de habitabilidad.

d) (Sin contenido.)

e) Rehabilitación o reestructuración de elementos comunes de edificios residenciales.

f) Rehabilitación estructural o funcional de pisos destinados a vivienda con el fin de conseguir adecuadas condiciones de habitabilidad, así como adecuación de locales para alcanzar más satisfactorias condiciones de uso.

g) Actuaciones de urbanización y reurbanización comprendiendo, en su caso, las obras de demolición.

h) Adquisición pública de edificios para su rehabilitación, mediante promoción directa o mediante concierto, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

i) Obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación y de mejora de las condiciones de habitabilidad de 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. Regulación urbanística.

Las actuaciones se encuentran reguladas por:

- Las normas subsidiarias de planeamiento de Cuéllar,
- El Plan Especial de Protección y Reforma Urbana y catálogo del Conjunto Histórico de Cuéllar

En lo sucesivo se denominarán NNSS de planeamiento y Plan Especial.

1.4. Tipos de ayudas públicas. Límites.

Las ayudas públicas para la ejecución de las diferentes actuaciones para la rehabilitación del Área consistirán en subvenciones a fondo perdido, y se aplicarán al "presupuesto protegido" determinado en cada caso.

El Acuerdo o Convenio suscrito entre la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento Cuéllar establece los límites máximos de dichas subvenciones para cada actuación, en el caso que proceda y conforme a la Normativa.

Podrán preverse asimismo subvenciones específicas para atender a costes derivados de circunstancias particulares, como alojamiento provisional de afectados.

1.5. Condiciones generales de los edificios.

1.5.1. Condiciones generales que se exigen a los edificios.

Con carácter general, sólo podrán recibir las subvenciones públicas previstas en las presentes Normas los edificios que tengan las siguientes características:

- Haber sido construidos o reestructurados totalmente con una anterioridad superior al menos a 15 años desde la fecha de solicitud de las ayudas, excepto cuando se trate de adaptación del mismo para el uso de personas con minusvalía y mayores de 70 años, o para adaptación a la normativa.
- No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso residencial o la obtención de la preceptiva licencia de obras municipal.
- El edificio, una vez efectuadas las actuaciones, ha de presentar una superficie útil mínima destinada a vivienda o viviendas del 60 por 100 de la superficie útil total, excluido del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.

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, ejecutadas en el plazo fijado por la Administración o a motivos de urgencia debidamente justificados.

e) La propiedad del edificio y/o el solicitante de la subvención no mantendrán ningún tipo de deuda con el Ayuntamiento de Cuéllar, la Junta de Castilla y León u otras Administraciones Públicas o deberán cancelarla con anterioridad a la solicitud de subvención.

f) Disponer de adecuadas condiciones estructurales y funcionales o vayan a alcanzarlas simultáneamente, y que los edificios que vayan a ser rehabilitados para obtener Adecuación Funcional, dispongan ya de la Adecuación Estructural.

1.5.2. Condiciones exigibles a los edificios en ruina.

En el caso de edificios en ruina en que se desarrollen actuaciones de rehabilitación, se exigirán las anteriores condiciones.

1.5.3. Condiciones particulares exigibles a los edificios para "restauración de las fachadas, así como la adecuación de la configuración exterior de los edificios", para las "obras de mejora de la escena urbana y adecuación de frentes de locales comerciales" o para "actuaciones complementarias de rehabilitación".

En el caso de actuaciones de restauración de las fachadas de los edificios con valores arquitectónicos o históricos y de adecuación de la configuración exterior de los edificios", que se definen en el Art. 2.2.1. del Capítulo 2 de las presentes Normas, o de actuaciones de "mejora de la escena urbana y adecuación de frentes comerciales y plantas bajas" que se definen en el Art. 2.2.2. del Capítulo 2, o de las "actuaciones complementarias de rehabilitación" que se definen el Art. 2.2.6. del mismo Capítulo, se establecerán en los artículos correspondientes las exenciones que correspondan respecto a las condiciones exigibles, que se señalan en el Apartado 1.5.1. del presente Artículo.

1.6 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) Propietarios de edificios o viviendas.
- b) Comunidades de propietarios.
- c) Cooperativas.
- d) Sociedades.
- e) Otras formas asociativas legalmente establecidas.
- f) Arrendatarios.
- g) Administraciones Públicas.

CAPÍTULO 2

CONCEPTOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES Y REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES

Para la regulación de la tramitación de las actuaciones y determinación de la cuantía de las subvenciones, se utilizarán los siguientes conceptos:

2.1. Tipos de actuaciones arquitectónicas.

Con carácter general, y dada la finalidad propia del Área de Rehabilitación Integrada, las actuaciones comprendidas en el

Art. 2.2. referentes a actuaciones de "restauración de las fachadas de los edificios con valores arquitectónicos o históricos y de adecuación de la configuración exterior de los edificios" (Art. 2.2.1.) y "actuaciones en elementos e instalaciones generales" (Art. 2.2.3.), se encontrarán vinculadas, siendo obligatorio por parte de los posibles beneficiarios de la subvención su solicitud simultánea, si tras la preceptiva Consulta Previa, fueran necesarios ambos tipos de intervención.

El resto de las actuaciones enumeradas en dicho artículo, exceptuando las comprendidas para la "mejora de la escena urbana y adecuación de frentes de locales comerciales y plantas bajas" (Art. 2.2.2.), y "actuaciones complementarias de rehabilitación" (Art. 2.2.6.), son facultativas, si bien no podrán optar a ninguna subvención futura de las contempladas en la presente Normativa, que no hayan sido objeto de petición en la solicitud de las actuaciones comprendidas en el párrafo precedente.

Las actuaciones comprendidas en el artículo 2.2.2. (mejora de la escena urbana y adecuación de frentes de locales comerciales y plantas bajas) y 2.2.6. (actuaciones complementarias de rehabilitación) son independientes y se podrán solicitar en cualquier momento siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos en las presentes Normas.

Todo ello, dentro de las limitaciones establecidas en el Artículo 1.4.

Para la tipificación de las actuaciones arquitectónicas en elementos comunes o en el conjunto del edificio, a efectos de aplicación de las subvenciones, se establecerá la conexión con los conceptos del Plan Especial.

2.1.1. Actuaciones generales en elementos de edificios existentes.

Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones:

a) Actuaciones de restauración.

Se encuadran en este concepto las actuaciones que se definen en el artículo 4.4 del Plan Especial que se reproducen en el Anexo 2..

b) Actuaciones de rehabilitación

Se encuadran en este concepto las actuaciones que se definen como tales en el artículo 4,4 del Plan Especial

c) Actuaciones de reestructuración Interior, (parcial, mayoritaria, total).

Se encuadran en este concepto las actuaciones que se definen como tales en el artículo 4,5

d) Conservación o mantenimiento.

Se encuadran en este concepto las actuaciones que se definen como tales en el artículo 4.6 del Plan Especial

e) Consolidación o reparación

Se encuadran en este concepto las actuaciones que se definen como tales en el artículo 4.7 del Plan Especial

f) Adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores.

Se encuadran en este concepto las actuaciones que se definen como tales en el artículo 4.8 del Plan Especial

2.1.2. Actuaciones generales de demolición, nueva edificación y reconstrucción.

Comprenden los tipos de actuación definidos en los artículos 4.10, 4.11,4.12 del Plan Especial.

2.2. Tipos de actuaciones en los diferentes componentes del edificio.

A efectos de la regulación y aplicación de las subvenciones se distinguen los siguientes tipos de actuaciones, relativos a los componentes estructurales del edificio en su correlación con las determinaciones jurídicas de Elementos Comunes y Privativos.

2.2.1. Actuaciones de restauración de las fachadas de los edificios con valores arquitectónicos o históricos y de adecuación general de la configuración exterior de los edificios.

1.- Concepto general.

Las actuaciones de restauración de las fachadas de los edificios con valores arquitectónicos o históricos y de adecuación general de la configuración exterior de los edificios comprenden:

- a) Actuaciones en las fachadas a espacios públicos.
- b) Actuaciones en cubiertas.

2.- Condiciones según la normativa urbanística del edificio.

Las actuaciones en fachada a espacios públicos se ajustarán a las ordenanzas y normas de protección del Plan Especial, para cada caso concreto.

En cualquier caso, deberá presentarse Proyecto Específico al Ayuntamiento de Cuéllar para su aprobación previa.

En el caso de edificios con niveles de protección P1, P2, del Plan Especial se procurará que las obras sean de restauración, conservación y consolidación.

En el caso de edificios con niveles de protección P3, se mantendrá o se recuperará la unidad formal del conjunto del edificio siempre que sea posible.

3.- Concepto de restauración de fachadas y adecuación general de la configuración exterior.

Se consideran como tales las que afectan a la totalidad de las fachadas a espacios públicos o al menos a las fachadas de plantas superiores a la baja, incluyendo la puerta de acceso al edificio. Si existieran soportales, se incluirá la adecuación de los acabados de paramentos horizontales de forjado de techo. Se incluirán los cerramientos de parcela a espacio público principal y las fachadas secundarias a espacio verde.

Podrán comprender también la adecuación de las fachadas de los locales comerciales en planta baja, aunque no será requisito imprescindible para la consideración de actuación de adecuación general, pudiendo ser excluidos de la misma.

4.- Concepto de actuaciones de adecuación de cubiertas.

Las actuaciones de adecuación de cubiertas comprenden todas las obras dirigidas a la consecución de adecuadas condiciones de aislamiento térmico, impermeabilización y material de cubrición, así como actuaciones en aleros, cornisas y otros tipos de remate, y obras específicas en lucernarios y elementos emergentes, como buhardillas, chimeneas y otros.

5.- Todas estas actuaciones, en sus contenidos específicos, deberán suponer el cumplimiento de las condiciones constructivas o estéticas y formales establecidas por el Plan Especial en cada caso, prefiriéndose siempre los criterios de restauración, conservación y consolidación cuando sean técnicamente posibles.

2.2.2. Obras de mejora de la escena urbana y adecuación de frentes de locales comerciales y plantas bajas.

1.- Concepto.

Se encuadran en este grupo las obras que afecten a las fachadas, escaparates, rótulos y otros elementos exteriores de locales

comerciales en planta baja así como los rótulos u otros elementos disconformes con la normativa en vigor instalados en cualquier planta del edificio o en su cubierta, que resulten disconformes con las características arquitectónicas del edificio y las condiciones históricas del entorno.

2.- Condiciones de ejecución a efectos de subvención.

Estas obras tendrán por finalidad la adecuación de su composición de huecos y de todos sus componentes exteriores a las condiciones formales y estéticas del Plan Especial.

Deberán cumplimentar dichas condiciones mediante aprobación previa por el Ayuntamiento de Cuéllar de Proyecto específico de Adecuación, de acuerdo a lo recogido en el artículo 02.32 de las Normas Subsidiarias para cada uno de los correspondientes tipos de proyectos.

2.2.3. Actuaciones en elementos comunes e instalaciones generales del edificio.

1.- Concepto.

Se consideran incluidas en este grupo todas las obras que afecten a los elementos comunes e instalaciones generales del edificio según su definición legal, excluyendo a efectos de estas Normas las obras de restauración de fachadas a espacio público y de adecuación de la configuración exterior, que aún siendo elementos comunes a efectos jurídicos en los edificios de propiedad horizontal, recibirán una regulación específica a efectos de subvenciones.

2.2.4. Actuaciones de rehabilitación de espacios y elementos privativos de pisos destinados a vivienda.

1.- Concepto.

Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda las dirigidas a mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma individualizada e independiente.

2.- Condiciones de ejecución a efectos de subvención.

Sólo podrán recibir subvención si el edificio en que se sitúa la vivienda presenta condiciones de adecuación estructural y funcional, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.

2.2.5. Actuaciones de rehabilitación de espacios y elementos privativos de locales en planta baja y de pisos destinados a usos no residenciales.

1.- Concepto.

Comprenden las obras que se derivasen de la ejecución de actuaciones de restauración, de conservación, de consolidación, de rehabilitación o de reestructuración, y que afectasen al piso o local, en cualquiera de sus elementos e instalaciones privativos.

2.- Condiciones de ejecución a efectos de subvención.

Sólo podrán recibir subvención cuando se ejecuten en simultaneidad a actuaciones en elementos comunes del edificio, en cualquiera de sus variantes de restauración, de conservación, de consolidación, de rehabilitación, de reestructuración, de actuaciones generales en el edificio o en actuaciones de nueva edificación y de reconstrucción, siempre que el órgano colegiado estimara necesarios las actuaciones de forma simultánea.

2.2.6. Actuaciones complementarias de rehabilitación.

Se incluyen en este grupo actuaciones definidas en el artículo 4.4 del Plan Especial, y que contribuyan a la mejora de componentes específicos del edificio o aspectos particulares de su uso, como por ejemplo:

a) Adaptación de accesos del edificio, o de interiores de viviendas o de otras componentes del edificio, al uso de minusválidos, o para el uso de personas mayores de 70 años.

b) Adaptación de instalaciones a la Normativa Técnica vigente.

c) Actuaciones que incidan en el ahorro energético.

d) Reparaciones puntuales por motivos de seguridad, o que mejoren las condiciones de estanqueidad de cerramientos o cubiertas.

e) Actuaciones puntuales de mejora y adecuación de fachadas, que comprenderán, por ejemplo, la supresión de elementos disconformes en fachadas de plantas superiores o cubiertas, y en su caso, la reposición de elementos congruentes con las características arquitectónicas del edificio, de acuerdo con los criterios generales de las condiciones estéticas y formales del Plan Especial.

Podrá realizarse con independencia de actuaciones de restauración de las fachadas de los edificios con valores arquitectónicos o históricos y de adecuación de la configuración exterior de los edificios

2.3. Presupuesto protegido de las actuaciones.

2.3.1. Costes comprendidos en el presupuesto protegido.

A efectos de la tramitación de las ayudas y de la aplicación de las subvenciones se considerará como Presupuesto Protegido los costes reales del conjunto de las actuaciones, con las limitaciones que se establecen en el apartado 2.3.2. de este artículo, comprendiendo entre otros, los siguientes costes:

a) El presupuesto de Contrata de las obras. En la documentación a presentar para la confirmación de la subvención se acompañarán, al menos, tres presupuestos desglosados según proyecto.

b) Honorarios Técnicos de los facultativos que deban intervenir legalmente en la obra, no siendo superiores a las tarifas recomendadas por los colegios profesionales.

c) Tributos, tasas e impuestos derivados de las obras, comprendiendo explícitamente gastos de Licencia e IVA, entre otros, salvo que el promotor de las obras tenga derecho a deducción de las cuotas del IVA soportado, en cuyo caso dicho impuesto se excluirá de la subvención.

d) Gastos complementarios necesarios para la actuación, como informes previos sobre el estado del edificio o realojos y alojamientos provisionales. Estas actuaciones complementarias y sus presupuestos deberán ser presentados previamente al Ayuntamiento de Cuéllar, y en función de la aceptación de los mismos, su ejecución y sus costes deberán ser acreditados documentalmente una vez realizados.

e) Catas, excavaciones y vigilancia arqueológicas, con las condiciones establecidas en el punto anterior, de acuerdo con las ordenanzas y normas del Plan Especial.

f) Coste del seguro por 5 años, en el caso de rehabilitación de viviendas sometidas a alquiler.

2.3.2. Limitaciones máximas del presupuesto protegido.

Cuando las actuaciones no modifiquen las superficies de las viviendas existentes, o con ligeros reajustes del $\pm 10\%$, se aplicará el presupuesto real, sin establecer límites máximos de superficie útil por vivienda.

Cuando las obras modifiquen las superficies de las viviendas existentes o se trate de actuaciones de nueva construcción, la su-

perficie máxima computable por vivienda será de 120 m² útiles, con independencia de que su superficie fuera mayor.

El presupuesto protegido se podrá incrementar en un 25 % dentro de los límites establecidos en el artículo 28.3 del Real Decreto 1/2002.

En todos los casos se computará la superficie total de locales.

2.3.3. Determinación de precios y calidades.

El Ayuntamiento de Cuéllar podrá establecer instrucciones para la redacción de Proyectos, Mediciones y Presupuestos, así como imponer cuantías máximas para unidades y partidas de obra, con independencia de que el Presupuesto de Contrata aportado por el promotor contuviera precios superiores. En esos casos el Presupuesto Protegido se determinará con los criterios y baremos que establezca el Ayuntamiento.

Para la determinación de esos baremos máximos y tipificación de precios y calidades máximas, el Ayuntamiento de Cuéllar adoptará como criterio de referencia los precios y calidades normales en las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, salvo en las obras requeridas por los valores históricos o arquitectónicos de los edificios, en las que se velará por la consecución de las calidades adecuadas en cada caso.

2.3.4. Estructuración del presupuesto protegido.

1.- Componentes del presupuesto protegido en actuaciones de Restauración, Rehabilitación, Reestructuración, Conservación, consolidación, y adecuación arquitectónica de fachadas y elementos externos.

En estas actuaciones, a efectos de tramitación y aplicación de las subvenciones, el presupuesto presentado por el promotor deberá diferenciar:

- Actuaciones de restauración de las fachadas y de adecuación de la configuración exterior de los edificios, según el artículo 2.2.1.

- Actuaciones de mejora de la escena urbana y de adecuación de frentes de locales comerciales y plantas bajas, definidas en el artículo 2.2.2.

- Obras en elementos comunes e instalaciones generales del edificio, excluyendo las de restauración de las fachadas y de adecuación de la configuración exterior, definidas en el artículo 2.2.3.

- Actuaciones de rehabilitación de espacios y elementos privativos de viviendas definidas en el artículo 2.2.4.

- Actuaciones de rehabilitación de espacios y elementos privativos de pisos o locales de planta baja destinados a actividades no residenciales, excluyendo obras de adecuación de fachadas de locales de planta baja, definidas en el artículo 2.2.5.

- Actuaciones complementarias de rehabilitación definidas en el artículo 2.2.6.

- Otras componentes específicas del presupuesto protegido.

Se incorporarán, en su caso, los aspectos que se señalan en el Art. 2.3.1., relativos a honorarios técnicos, tributos e impuestos y gastos complementarios.

2.- Actuaciones de restauración, rehabilitación, y de reestructuración mayoritaria.

En estas actuaciones el presupuesto protegido agrupará la totalidad de las actuaciones previstas, tanto en elementos comunes e instalaciones generales, como en espacios y elementos privativos de pisos y locales.

En el caso de actuaciones de reestructuración mayoritaria y de rehabilitación en las que además se prevean algunos de los siguientes tipos de actuación, deberán desagregarse en el presupuesto:

- Actuaciones de restauración de las fachadas y de adecuación de la configuración exterior de los edificios, según el artículo 2.2.1.

- Actuaciones de mejora de la escena urbana y de adecuación de frentes de locales comerciales y plantas bajas, definidas en el artículo 2.2.2.

- Otras componentes específicas del presupuesto protegido.

Se incorporarán, en su caso, los aspectos que se señalan en el Art. 2.3.1., en sus puntos b), c), d) y e), relativos a honorarios técnicos, tributos e impuestos, gastos complementarios y catas o excavaciones arqueológicas.

2.4. Grupos de edificios según formas de propiedad.

Se distinguen tres situaciones:

2.4.1. Edificios en división horizontal (Comunidad de Propietarios).

2.4.2. Edificios de propiedad unitaria.

Se considerarán edificios de propiedad unitaria todos los edificios que no cuentan con escritura de división horizontal, con independencia de que la titularidad corresponda a personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

2.4.3. Edificios adquiridos por cooperativas o comunidades de propietarios para vivienda permanente de sus integrantes.

Se integran en este concepto los edificios que fuesen adquiridos por comunidades de propietarios o cooperativas para el uso como vivienda habitual y permanente de sus integrantes.

Deberán cumplirse las condiciones que se establecen en los artículos 5.3.1. y 6.3.1.

2.5. Condiciones de propiedad y tenencia de pisos y locales.

Se distinguen dos situaciones:

2.5.1. Viviendas o locales utilizados por la propiedad de los mismos.

Se consideran como tales las viviendas ocupadas por su/s propietario/s, con independencia de que el propietario lo sea a su vez del edificio, o de que sea propietario de división horizontal.

2.5.2. Viviendas o locales ocupados en arrendamiento.

En los contratos de arrendamiento se distinguen las siguientes situaciones:

a) Contratos en vigor sujetos a prórroga forzosa.

b) Contratos sin prórroga forzosa.

Para la consideración de estos conceptos se seguirán los criterios de la Normativa de la Junta de Castilla y León, referentes a actuaciones protegibles en materia de rehabilitación.

2.6. Grados de ocupación de los edificios y caracterización de solares y ruinas.

2.6.1. Concepto de grados de ocupación de los edificios.

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 útil 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. Diferenciación de grados de ocupación.

Con este criterio se diferenciarán los siguientes grados de ocupación:

- Edificios con ocupación superior al 50 %.

- Edificios con ocupación entre el 25 % y el 50 %.

- Edificios con ocupación inferior al 25 %.

En este grado se requerirá como umbral mínimo de ocupación el disponer al menos de una vivienda ocupada.

- Edificios totalmente desocupados.

- Los que no tienen ninguna vivienda ocupada.

2.6.3. Caracterización de solares y ruinas.

La consideración de solar o edificio en ruina, a efectos de aplicación de posibles subvenciones, se referirá al estado de la finca en el momento de solicitar dichas subvenciones. En el caso de ruina, deberá contar con declaración de ruina, o que por informe de técnico competente se acredite dicho estado.

2.7. Condiciones de ocupación de pisos y locales.

Se distinguen tres situaciones:

2.7.1. Viviendas ocupadas de forma permanente o locales en actividad.

Se considerarán como tales las viviendas destinadas a residencia habitual y permanente, según la definición de tal concepto en la normativa vigente en viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

2.7.2. Viviendas secundarias.

Se considerarán como tales las que se ocupen menos de tres meses al año, debiendo acreditarse estas circunstancias de ocupación.

2.7.3. Viviendas desocupadas o locales sin actividad.

2.8. Condiciones socio-económicas de las unidades familiares residentes.

2.8.1. Niveles de ingresos familiares.

Se considerarán como ingresos familiares los determinados según la normativa vigente de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

A efectos de aplicación de subvenciones se distinguen los siguientes niveles de ingresos familiares:

- Hasta 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

- Entre 3,5 y 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

- Superiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

2.8.2. Normas para determinación de los ingresos familiares.

Para la cuantificación de esos baremos se seguirán los criterios de la normativa vigente de la Junta de Castilla y León en materia de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

CAPÍTULO 3

REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES A OBRAS DE RESTAURACIÓN DE FACHADAS DE LOS EDIFICIOS CON VALORES ARQUITECTÓNICOS O HISTÓRICOS, ASÍ COMO LA ADECUACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS

3.1. Condiciones de aplicación particularizada de este tipo de subvención.

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.

3.2. Condiciones específicas incidentes en la regulación 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 General de Fachadas que se realicen simultáneamente con obras en elementos comunes del edificio, que permitan alcanzar las condiciones de Adecuación Estructural y Funcional.

b) El edificio debe tener usos residenciales en los términos del artículo 1.5.1 de la presentación normativa con la excepción de que se tratara de condiciones singulares.

c) Antigüedad del edificio 15 años.

d) El Ayuntamiento de Cuéllar podrá definir las características de las obras, acabados y detalles de las mismas en todos los aspectos, para la concesión de las subvenciones.

3.3. Regulación de la subvención.

Se diferencian las siguientes graduaciones según tipos de obra:

<u>Tipo de obra</u>	<u>% máximo de subvención</u>
Obras de adecuación general de las fachadas	100 %
Obras de adecuación de cubiertas	60 %

CAPÍTULO 4

REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES PARA LAS OBRAS DE MEJORA DE LA ESCENA URBANA Y DE ADECUACIÓN DE FRENTE DE LOCALES COMERCIALES Y PLANTAS BAJAS

4.1. Condiciones para la aplicación de las subvenciones.

a) El local deberá encontrarse en uso en el momento de solicitar la subvención o, en su caso, deberá aportar compromiso de iniciar el mismo de acuerdo con la Licencia de Actividad o Apertura, en un plazo máximo de tres meses una vez finalizadas las obras.

b) La actividad no será molesta o incómoda para los usos residenciales del inmueble o del entorno

c) El promotor deberá presentar Consulta previa o Anteproyecto para su aprobación, si procede, por el Ayuntamiento de Cuéllar.

d) El Ayuntamiento de Cuéllar podrá definir las características de las obras, acabados y detalles de las mismas en todos los aspectos, para la concesión de las subvenciones.

e) No será preciso que el edificio posea usos residenciales.

4.2. Regulación de la subvención.

El presupuesto incluirá todas las obras necesarias para la adaptación de la fachada 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, anuncios y toldos, etc. El porcentaje máximo de subvención será del 75 %.

CAPÍTULO 5

REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES PARA LAS OBRAS DE RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN, REHABILITACIÓN O REESTRUCTURACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES

5.0. Introducción.

Las actuaciones de restauración, rehabilitación, conservación, consolidación, y reestructuración, de manera parcial o mayoritaria afectarán en menor o mayor medida los espacios y elementos privativos de vivienda, salvo situaciones específicas de rehabilitación ligera, que puedan desarrollarse con independencia de intervenciones privativas de viviendas.

En cualquier caso, se recuerda que el presupuesto, a efectos de tramitación, no incluirá "actuaciones de restauración de fachadas y adecuación de la configuración exterior", conforme a lo señalado en el Art. 2.3.4

Se distinguen tres modalidades de regulación:

1.-Edificios en propiedad horizontal.

2.-Edificios de propiedad única.

3.-Edificios adquiridos por cooperativas o comunidades de propietarios para vivienda permanente de sus integrantes.

Capítulo 5.- Sección 1

Edificios en propiedad horizontal

5.1.1. Condiciones para la aplicación de subvenciones.

1.- Condiciones de ocupación.

Para la concesión de este tipo de subvenciones en edificios de propiedad horizontal, no se exigirá ocupación del inmueble, aunque sí se considerará, en su caso, ésta a los efectos de la graduación de la misma.

2.- Condiciones socio-económicas de los residentes.

Para la aplicación de este tipo de subvenciones en edificios de propiedad horizontal no se considerarán los niveles de ingresos de los residentes, o propietarios.

3.- Condiciones de las Obras.

Deberán efectuarse en coherencia con la Normativa Urbanística del edificio y deberán permitir alcanzar las condiciones de Adecuación Estructural y Funcional.

En los casos de reestructuración mayoritaria y rehabilitación las viviendas deberán cumplir las condiciones previstas para nueva edificación en el Plan Especial.

5.1.2. Regulación de las subvenciones.

1.- Se subvencionará hasta el 50% del presupuesto protegido.

2.- La subvención podrá ir dirigida a la comunidad de propietarios o persona jurídica promotora de las obras, 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 el acuerdo al Ayuntamiento de Cuéllar. En ese caso la subvención se aplicará según los criterios de dicho acuerdo.

Capítulo 5.- Sección 2**Edificios en propiedad única****5.2.1. Condiciones para la aplicación de subvenciones.**

1.- Condiciones de ocupación.

Para la concesión de las subvenciones no se considerarán las condiciones de ocupación, aunque sí se considerará, en su caso, para la graduación de la misma.

2.- Condiciones socio-económicas de los residentes.

Para la aplicación de este tipo de subvenciones en edificios de propiedad única no se consideran los niveles de ingresos de los residentes ni de los propietarios.

3.- Condiciones de las obras.

Se aplicarán las mismas condiciones que el punto 3 del artículo 5.1.1.

4.- Condiciones de los contratos de los locales y viviendas arrendados.

Se considerarán la existencia de contratos en vigor con derecho a prórroga forzosa.

5.2.2. Tipos de subvenciones.

Se establecen tres tipos de subvenciones: subvenciones generales, complementarias y especiales.

5.2.3. Regulación de las subvenciones generales.

Según el Grado de Ocupación, las actuaciones recibirán los porcentajes del Presupuesto Protegido que se reflejan en el cuadro siguiente, en el concepto de Subvenciones Generales.

Grado de ocupación	% máximo de subvención
Edificios con ocupación superior al 50 %.....	70 %
Edificios con ocupación entre el 25 % y el 50 %	55 %
Edificios con ocupación inferior al 25 %	45 %
Edificios totalmente desocupados.....	40 %

5.2.4. Subvenciones complementarias de las generales por existencia de contratos de arrendamiento con prórroga forzosa, en edificios con ocupación superior al 25%.

Las subvenciones tipificadas en el apartado anterior, se incrementarán en las cuantías que se expresan a continuación cuando se den las circunstancias siguientes:

Si existe una vivienda o local ocupado con prórroga forzosa, los anteriores porcentajes se incrementarán en un 5%.

Si existen 2 o más viviendas o locales en esa situación, el incremento será de un 10%.

5.2.5. Subvenciones especiales, por formalización de un acuerdo específico con el Ayuntamiento de Cuéllar, para oferta en alquiler protegido de viviendas desocupadas.

Con independencia del grado de ocupación, si la propiedad formaliza un acuerdo específico con el Ayuntamiento de Cuéllar comprometiéndose a alquilar todas las viviendas desocupadas en las condiciones de renta de las actuaciones protegidas en materia de arrendamiento, por un plazo no inferior a 10 años recibirá hasta el 80% de subvención del presupuesto protegido.

El Ayuntamiento de Cuéllar podrá dar publicidad a la disponibilidad de esa oferta de viviendas en alquiler, y, en su caso, establecer un listado de prelación de interesados, según criterios específicos relativos a condiciones familiares, socio-económicas y otras.

5.2.6 Subvenciones especiales, por compromiso de ocupar la vivienda en un plazo de seis meses después de finalizadas las obras.

Con independencia del grado de ocupación, el ayuntamiento podrá subvencionar hasta el 100% del presupuesto protegido si el propietario de la vivienda, se compromete en un plazo de seis meses desde la finalización de las obras a ocupar la vivienda objeto de la subvención, y mantenerla en su propiedad al menos por un plazo de 10 años, o en su caso, y por motivos justificados, a venderla en las condiciones máximas de viviendas sujetas a regímenes de protección pública de la comunidad autónoma de Castilla y León o régimen equivalente o alquilarla sin rebasar los límites máximos de alquiler en régimen de protección pública.

Capítulo 5.- Sección 3**Edificios adquiridos por cooperativas o comunidades de propietarios para vivienda permanente de sus integrantes****5.3.1. Condiciones para la aplicación de las subvenciones.**

Si se tratase de un edificio con ocupación inferior al 25% o totalmente desocupado, en el que las obras fuesen promovidas por una cooperativa o comunidad de propietarios para vivienda permanente de sus integrantes, se concederán las subvenciones que se expresan a continuación, con los siguientes criterios:

a) Al menos el 30% de los integrantes deberá tener ingresos familiares inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

b) Los integrantes con ingresos superiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional no superarán el 10% del total.

5.3.2. Regulación de las subvenciones.

Las subvenciones se graduarán del modo siguiente:

Proporción de integrantes con ingresos familiares inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional	% máximo de subvención
---	------------------------

Más de un 60 %	70 %
Más del 45 % y hasta el 60 %	60 %
Desde un 30 % y hasta el 45 %	40 %

5.3.3. Obligaciones específicas.

Los propietarios o adjudicatarios resultantes de la actuación, deberán comprometerse a utilizar la vivienda como residencia habitual y permanente durante un plazo mínimo de 10 años, o en su caso, y por motivos justificados, a venderla en las condiciones máximas de viviendas sujetas a regímenes de protección pública de la comunidad autónoma de Castilla y León o régimen equivalente o alquilarla sin rebasar los límites máximos de alquiler en régimen de protección pública.

En todas las actuaciones desarrolladas con este tipo de subvenciones, el Ayuntamiento de Cuéllar podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto y adquisición preferente sobre la transmisión de dichas viviendas durante un período de 10 años. Las condiciones específicas para el ejercicio de dichos derechos se regularán en los acuerdos firmados con los posibles beneficiarios de la subvención.

CAPÍTULO 6**REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y/O REESTRUCTURACIÓN MAYORITARIA O TOTAL****6.0. Introducción: implicaciones conjuntas sobre elementos comunes del edificio y elementos privativos de piso y locales.**

Las actuaciones de rehabilitación integral y/o reestructuración total, al actuar normalmente sobre edificios de tipologías congestivas, conllevarán en la mayoría de los casos una disminución de la superficie edificada existente, al suponer la realización de nuevos patios o de un nuevo fondo edificable inferior al actual. Por ello, afectarán la estructuración interior de patios privativos, conllevando nueva distribución interior del edificio y, en caso de edificios en división horizontal, una nueva asignación de coeficientes.

En cualquier caso, el vaciado total del edificio supondrá la ejecución conjunta de obras en elementos comunes y privativos de pisos y locales.

Por ello, en estos tipos de actuaciones el presupuesto protegido agrupará la totalidad de las obras previstas en elementos comunes y elementos privativos, con independencia de que se desagreguen otros componentes del presupuesto protegido según lo señalado en el Art. 2.3.4.

Para la tipificación de las subvenciones, se diferencian tres Secciones:

- 1.- Edificios de propiedad horizontal
- 2.- Edificios de propiedad única.
- 3.- Edificios adquiridos por cooperativas o comunidades de propietarios para vivienda permanente de sus integrantes.

Capítulo 6.- Sección 1**Edificios en propiedad horizontal****6.1.1. Condiciones para la aplicación de las subvenciones.**

- 1.- Condiciones de ocupación.

Para la aplicación de este tipo de subvenciones en edificios de propiedad horizontal, no se exigirá una ocupación mínima del inmueble.

- 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.- Condiciones de las obras.

Deberán cumplirse las condiciones de actuación rehabilitación integral y/o reestructuración total o mayoritaria y/o de nueva edificación previstas en el Plan Especial

6.1.2. Regulación de las subvenciones.

1.- A efectos de subvenciones, el Ayuntamiento de Cuéllar aplicará los criterios de calidades y precios a que se hace referencia en el Art.2.3.3., con independencia de que el Proyecto previera unas calidades y precios superiores.

2.- Se subvencionará hasta el 100% del presupuesto protegido correspondiente a las viviendas y locales ocupadas de forma permanente.

La parte del presupuesto protegido relativa a viviendas de uso secundario se subvencionará hasta el 70% y la relativa a viviendas desocupadas, en un 45% como máximo.

Si los propietarios de viviendas desocupadas o secundarias formalizan un acuerdo con el Ayuntamiento de Cuéllar para su alquiler en las condiciones señaladas en el Art.5.2.5. recibirán un 70% de subvención. En las actuaciones desarrolladas con este tipo de subvenciones, el Ayuntamiento de Cuéllar podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto y adquisición preferente sobre la transmisión de dichas viviendas durante un período de 10 años. Las condiciones específicas para el ejercicio de dichos derechos se regularán en los acuerdos firmados con los posibles beneficiarios de la subvención.

3.- La subvención podrá ir dirigida a la comunidad de propietarios o persona jurídica promotora de las obras, 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 al Ayuntamiento de Cuéllar dicho acuerdo documental. En ese caso la subvención se aplicará según los criterios de dicho acuerdo.

Si como exigencia previa de las obras se produjese una nueva división horizontal de la finca, se aplicarán los criterios anteriores, relativos a esa nueva división o a los acuerdos específicos de la junta.

Capítulo 6.- Sección 2**Edificios de propiedad única****6.2.1. Condiciones para la aplicación de las subvenciones.**

Se considerarán los siguientes aspectos:

- a) Grado de ocupación de los edificios.
- b) Existencia de contratos de arrendamiento en vigor con derecho a prórroga forzosa.

Respecto a las condiciones de las obras, se exigirá el cumplimiento de la Normativa del Plan Especial para este tipo de actuaciones.

6.2.2. Tipos de subvenciones.

Se establecen tres tipos de subvenciones: subvenciones generales, complementarias y especiales.

6.2.3. Regulación de las subvenciones generales.

Se regularán según el grado de ocupación del edificio.

<u>Grados de ocupación</u>	<u>% máximo de subvención</u>
Edificios con ocupación superior al 50 %	70 %
Edificios con ocupación entre el 25 % y el 50 %	55 %
Edificios con ocupación inferior al 25 %	45 %
Edificios totalmente desocupados	40 %

6.2.4. Regulación de subvenciones complementarias por existencia de contratos de alquiler con derecho a prórroga forzosa.

Las subvenciones generales tipificadas en el artículo anterior, se incrementarán en las cuantías que se expresan a continuación cuando se den las circunstancias siguientes:

En los casos de edificios con ocupación superior al 50% si existe una vivienda o local ocupado con prórroga forzosa, los anteriores porcentajes se incrementarán en un 5%.

Si existen 2 o más viviendas o locales en esa situación, el incremento será de un 10%.

6.2.5. Formalización del acuerdo específico con el Ayuntamiento de Cuéllar, para oferta en alquiler protegido de viviendas desocupadas.

Con independencia del grado de ocupación, si la propiedad formaliza un acuerdo específico con el Ayuntamiento de Cuéllar comprometiéndose a alquilar todas las viviendas desocupadas en las condiciones de renta de las actuaciones protegidas en materia de arrendamiento, por un plazo no inferior a 10 años, recibirá hasta un 100% de subvención, sobre el presupuesto protegido del conjunto de la actuación.

El Ayuntamiento Cuéllar, podrá dar publicidad a la disponibilidad de esa oferta de viviendas en alquiler, y, en su caso, establecer un listado de prelación de interesados, según criterios específicos relativos a condiciones familiares, socio-económicas y otras.

En las actuaciones desarrolladas con este tipo de subvenciones, el Ayuntamiento de Cuéllar podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto y adquisición preferente sobre la transmisión de dichas viviendas durante un período de 10 años.

Las condiciones específicas para el ejercicio de dichos derechos se regularán en los acuerdos firmados con los posibles beneficiarios de la subvención.

Capítulo 6.- Sección 3

Edificios adquiridos por cooperativas o comunidades de propietarios para vivienda permanente de sus Integran-tes

6.3.1. Condiciones para la aplicación de las subvenciones.

Se aplicará lo establecido en el Art. 5.3.1.

6.3.2. Regulación de las subvenciones.

Se aplicará lo establecido en el Art.5.3.2.

6.3.3. Obligaciones específicas.

Se aplicará lo establecido en el Art. 5.3.3.

CAPÍTULO 7

REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE ADICIÓN Y SUPRESIÓN DE PLANTAS

7.1. Condiciones de las actuaciones.

Sólo podrán recibir subvenciones las actuaciones de adición y supresión de plantas que se ejecuten simultáneamente a actuaciones de restauración, Rehabilitación, Reestructuración, conservación o consolidación, del edificio o, en las condiciones reguladas en el Plan Especial.

7.2. Regulación de las subvenciones.

Las actuaciones de demolición de plantas se subvencionarán hasta el 100%.

La actuaciones de adición de plantas recibirán subvención de hasta el 45% del presupuesto correspondiente a la actuación por Adición sobre la parte del presupuesto correspondiente.

CAPÍTULO 8

(QUEDARÍA SIN CONTENIDO)

CAPÍTULO 9

ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN, RESTRUCTURACION, CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN, DE ESPACIOS Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DESTINADOS A VIVIENDA

9.0. Introducción.

La regulación de este tipo de Actuaciones se establece en las siguientes secciones:

- 1.- Conceptos generales.
- 2.- Regulación de las subvenciones en edificios de propiedad horizontal.
- 3.- Regulación de las subvenciones en edificios de propiedad unitaria.

Capítulo 9.- Sección 1

Condiciones generales

9.1.1. Condiciones de aplicación particularizada de este tipo de subvenciones.

1.- La regulación de las subvenciones específicas para este tipo de obras, que se efectúa en el presente Capítulo, sólo se producirá en las dos circunstancias siguientes:

a) Cuando el edificio en sus elementos comunes e instalaciones generales cuente con condiciones de adecuación estructural y funcional, y la vivienda objeto de actuación carezca de las condiciones de adecuación de habitabilidad.

b) Cuando se realicen obras de restauración, rehabilitación, reestructuración, conservación, consolidación, de elementos comunes, que permitan alcanzar esas condiciones.

2.- En los casos de actuaciones de reestructuración total o de rehabilitación o de nueva edificación, no existen subvenciones independientes a obras en espacios privativos de viviendas o locales, ya que estas obras se integran en el conjunto del presupuesto protegido, conforme a lo señalado en los Capítulos 6, 7 y 8.

3.- En los casos de actuaciones de restauración, rehabilitación, reestructuración, conservación, consolidación, rehabilitación o actuaciones reestructuración parcial, cuya ejecución no afecte materialmente a la vivienda/s para la/s que se solicitan ayudas, sólo podrán aplicarse subvenciones a obras privativas cuando presenten deficiencias y carezcan en todo caso de las condiciones adecuadas de habitabilidad, y las obras permitan alcanzar esas condiciones.

9.1.2. Condiciones específicas incidentes en la regulación de las subvenciones.

Para la regulación de las subvenciones se aplicarán las siguientes condiciones específicas:

1.- Forma de propiedad del edificio.

Se distinguen los dos supuestos siguientes:

- a) Edificios en división horizontal.
- b) Edificios de propiedad unitaria.

2.- Condiciones de ocupación de las viviendas.

Se distinguen los tres supuestos siguientes:

- a) Viviendas ocupadas de forma permanente.
- b) Viviendas secundarias.
- c) Viviendas desocupadas.

3.- Condiciones de propiedad y tenencia.

Se distinguen los supuestos siguientes:

- a) Viviendas ocupadas en propiedad.
 b) Viviendas ocupadas en arrendamiento.
 b.1) Con contratos en vigor sujetos a prórroga forzosa.
 b.2) Con contrato sin prórroga forzosa.
 4.- Condiciones socio-económicas de las unidades familiares residentes.

Se consideran los niveles de ingresos familiares siguientes:

- a) Inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.
 b) Entre 3,5 y 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.
 c) Superiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Capítulo 9.- Sección 2

Regulación de las subvenciones en edificios de propiedad horizontal

Se distinguen tres situaciones:

9.2.1. Viviendas ocupadas, por el propietario o por un inquilino, cuando sea el ocupante el promotor de las obras.

Las subvenciones se graduarán según los ingresos familiares de la unidad familiar o de las personas físicas agrupadas residentes en la vivienda:

Niveles de ingresos familiares	Porcentaje máximo de subvención
Inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional	40 %
Entre 3,5 y 5,5 veces el salario mínimo interprofesional	30 %
Superiores a 5,5, veces el salario mínimo interprofesional	10 %

9.2.2. Viviendas cedidas en arrendamiento, cuando sea el propietario el promotor de las obras.

Las subvenciones se graduarán según las características del contrato de arrendamiento.

Características del contrato	Porcentaje máximo de subvención
Contratos en vigor con prórroga forzosa	40 %
Contratos en vigor sin prórroga forzosa	25 %

9.2.3. Viviendas desocupadas o de uso secundario.

Las actuaciones en estas viviendas recibirán un máximo del 10% de subvención. Si el propietario establece un Acuerdo específico con el Ayuntamiento de Cuéllar en los términos señalados en el artículo 5.2.5. se aplicará una subvención máxima del 50%.

Capítulo 9.- Sección 3

Regulación de las subvenciones en edificios de propiedad única

Se distinguen tres situaciones:

9.3.1. Vivienda ocupada, por el propietario del edificio o por un inquilino, cuando sea el ocupante el promotor de las obras.

En casos particulares de que la propiedad del edificio corresponda a una persona física y resida en una vivienda del edificio se aplicarán los mismos criterios del Art. 9.2.1.

9.3.2. Viviendas cedidas en arrendamiento, cuando sea el propietario el promotor de las obras.

Las subvenciones se graduarán según las características del contrato de arrendamiento.

Características del contrato	Porcentaje máximo de subvención
Contratos en vigor con prórroga forzosa	40 %
Contratos en vigor sin prórroga forzosa	25 %

9.3.3. Viviendas desocupadas o de uso secundario.

Las actuaciones en estas viviendas recibirán un máximo del 10% de subvención. Si el propietario establece un Acuerdo específico con el Ayuntamiento de Cuéllar en los términos señalados en el Art. 5.2.5., se aplicará una subvención máxima del 50%.

CAPÍTULO 10

ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN, REHABILITACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DE ESPACIOS Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DESTINADOS A USOS NO RESIDENCIALES

10.0. Introducción.

La regulación de este tipo de actuaciones se establece en las siguientes Secciones:

- 1.- Conceptos generales.
- 2.- Regulación de las subvenciones en edificios de propiedad horizontal.
- 3.- Regulación de las subvenciones en edificios de propiedad unitaria.

Capítulo 10.- Sección 1

Conceptos generales

10.1.1. Condiciones de aplicación particularizada de este tipo de subvenciones.

1.- La regulación de las subvenciones específicas para este tipo de obras, que se efectúa en el presente Capítulo, sólo se producirá cuando se realicen obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación o reestructuración de elementos comunes, que afecten al local y que por ello requieran obras de rehabilitación y adecuación interior.

En estos casos la subvención se aplicará únicamente al coste de las actuaciones constructivas, instalaciones y servicios higiénicos excluyendo elementos de decoración.

El presupuesto protegido máximo no podrá exceder, por metro cuadrado de superficie útil, del 40% del precio máximo de venta, asimismo, por metro cuadrado útil de vivienda en régimen de protección pública.

2.- En los casos de actuaciones de rehabilitación integral, reestructuración total o de nueva edificación, no existen subvenciones independientes a obras en espacios privativos de viviendas o locales, ya que estas obras se integran en el conjunto del presupuesto protegido, conforme a lo señalado en los Capítulos 6 y 7.

3.- En cualquier caso, será requisito que la actividad no residencial cuente con la preceptiva autorización para su desarrollo, y no resulte molesta o incompatible con los usos residenciales de otras partes del inmueble o edificios cercanos y colindantes.

10.1.2. Condiciones específicas incidentes en la regulación de las subvenciones.

Para la regulación de las subvenciones se aplicarán las siguientes condiciones específicas:

- 1.- Forma de propiedad del edificio.

Se distinguen los dos supuestos siguientes:

- a) Edificios en división horizontal.
 - b) Edificios de propiedad unitaria.
- 2.- Condiciones de ocupación de los locales.

Se distinguen dos supuestos siguientes:

- a) Pisos o locales en actividad.
- b) Pisos o locales desocupados.

3.- Condiciones de propiedad y tenencia:

Se distinguen los siguientes supuestos:

- a) Pisos o locales utilizados en régimen de propiedad.
- b) Pisos o locales utilizados en arrendamiento.
 - b.1) Con contratos en vigor sujetos a prórroga forzosa.
 - b.2) Con contratos sin prórroga forzosa.

Capítulo 10.- Sección 2

Regulación de las subvenciones en edificios de propiedad horizontal.

Se distinguen tres situaciones:

10.2.1. Pisos o locales ocupados en propiedad u ocupadas en alquiler cuando sea el inquilino el promotor de las obras.

La subvención máxima será del 30% del presupuesto protegido.

10.2.2. Pisos o locales cedidos en arrendamiento, cuando sea el propietario el promotor de las obras.

Las subvenciones se graduarán según las características del contrato de arrendamiento.

Características del Contrato	Porcentaje máximo de subvención
Contratos en vigor con prórroga forzosa	60 %
Contratos en vigor sin prórroga forzosa	45 %

10.2.3. Pisos o locales desocupados.

Las actuaciones en estos casos recibirán un máximo del 35% de subvención.

Capítulo 10.- Sección 3

Regulación de las subvenciones en edificios de propiedad única

Se distinguen tres situaciones:

10.3.1. Pisos o locales ocupados por el propietario del edificio o vivienda ocupada en alquiler cuando sea el propietario el promotor de las obras.

En casos particulares de que la propiedad del edificio corresponda a un apersona física y ejerza una actividad no residencial en un piso o local del edificio se aplicarán los mismos criterios del Art. 9.2.1.

10.3.2. Pisos o locales cedidos en arrendamiento.

Las subvenciones se graduarán según las características del contrato de arrendamiento.

Características del contrato	Porcentaje máximo de subvención
Contratos en vigor con prórroga forzosa	60 %
Contratos en vigor sin prórroga forzosa	45 %

10.3.3. Pisos o locales desocupados.

Las actuaciones en estos casos recibirán un máximo del 10% de subvención.

CAPÍTULO 11

REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES PARA LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

11.1. Condiciones para la aplicación particularizada de este tipo de subvenciones.

Como condiciones generales y requisitos para la aplicación de este tipo de subvenciones los edificios deberán encontrarse en adecuadas condiciones funcionales y estructurales y poseer usos residenciales.

Se aplicarán las siguientes condiciones específicas:

1) 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.

2) Adaptación de instalaciones a la Normativa Técnica vigente.

3) Actuaciones que incidan en el ahorro energético. Las obras deberán encontrarse tipificadas en la Normativa o instrucciones específicas del Ayuntamiento de Cuéllar.

4) Reparaciones puntuales por motivos de seguridad, o que mejoren las condiciones de estanqueidad de cerramientos o cubiertas.

5) Comprenderán específicamente la supresión de elementos disconformes en fachadas de plantas no comerciales o superiores o cubiertas, y en su caso, la reposición de elementos congruentes con las características arquitectónicas del edificio, de acuerdo con los criterios generales de las condiciones formales y estéticas del Plan Especial.

a) Podrán realizarse con independencias de las Actuaciones de Restauración y Adecuación general de fachadas.

b) El Ayuntamiento de Cuéllar podrá definir las características específicas de las obras, acabados y detalles de las mismas en todos los aspectos, para la concesión de las subvenciones.

11.2. Regulación de la subvención.

Se aplicará una subvención máxima del 50% del presupuesto protegido, salvo en las subvenciones a que hacen referencia los apartados 11.1.1) y 11.1.5) en los que la subvención máxima será del 100%.

CAPITULO 12

REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES PARA LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN Y REURBANIZACIÓN Y OBRAS DE DEMOLICION

12.1. Concepto. Son obras de urbanización aquellas que se orientan a la adecuación de los espacios exteriores a las alineaciones de los edificios ya sean estos vía pública o espacios privados.

12.2. Las operaciones de urbanización o reurbanización estarán subvencionadas hasta un 50% de su coste, incluyendo las obras de demolición necesarias para llevarlas a cabo. Esta subvención no podrá exceder del 25% de la subvención contemplada en el artículo 30.1. . del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

CAPITULO 13**GESTIÓN Y TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES****13.1.- Gestión de las solicitudes.**

La gestión y tramitación de las subvenciones previstas en el Acuerdo suscrito entre la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Cuéllar será competencia de éste bajo la coordinación de la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento.

13.2.- Procedimiento de tramitación de las solicitudes.**13.2.1 Consulta previa vinculante**

Cualquiera de los promotores que se hace referencia en el artículo 1.6 de las presentes Normas podrá dirigirse al Ayuntamiento de Cuéllar, Oficina del ARI, si la hubiere, con anterioridad a la formalización de la solicitud de ayudas, con las siguientes finalidades:

1º.- Solicitud de información respecto a aspectos generales o particulares de la Normativa aplicable a la rehabilitación de edificios y/o viviendas.

2º.- Solicitud de Informe previo relativo a las obras que deberán ejecutarse, necesariamente en el edificio y/o vivienda para la obtención de subvenciones, y sobre otras obras que podrán ser objeto de subvención.

3º.- 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.

El Ayuntamiento de Cuéllar, a través, en su caso de la oficina del ARI, remitirá al promotor o solicitante la documentación que correspondiera a cada tipo de consulta a través de correo certificado o citándole en las oficinas para la entrega de directa de esa documentación, en el plazo máximo de 30 días hábiles a partir de la fecha de la solicitud.

13.2.2.- Iniciación del procedimiento.

1. El procedimiento para la concesión de subvenciones se inicia siempre de oficio.

2. La iniciación de oficio se realizará siempre mediante convocatoria aprobada por el órgano competente del Ayuntamiento, que desarrollará el procedimiento para la concesión de las subvenciones convocadas según lo establecido en este capítulo y de acuerdo con los principios de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y tendrá necesariamente el contenido sancionado en el artículo 23.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

3. Las solicitudes se harán mediante instancia normalizada acompañada de los documentos e informaciones determinados en la convocatoria.

4. La convocatoria de la subvención podrá admitir la sustitución de la presentación de determinados documentos, por una declaración responsable del solicitante, en la que éste autorice expresamente al Ayuntamiento de Cuéllar para que pueda obtener directamente y/o por medios telemáticos la información de carácter tributario, relativa a la Seguridad Social o de cualquier índole que corresponda en cada caso.

La instancia normalizada irá acompañada al menos de los documentos siguientes:

13.2.3 Para actuaciones generales en los edificios, promovidos por Comunidad de Propietarios:

1). Fotocopia compulsada del D.N.I, CIF o NIF. del solicitante o solicitantes.

2). En su caso acreditación de la representación que ostenta y relación de personas a quién representa.

3). Acta de nombramiento de presidente de la comunidad.

4). Relación, de la División Horizontal del edificio, con expresión de pisos, 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 el 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, conteniendo al menos:

f.1 Fotografía en Color del edificio y de los elementos afectados

f.2 Descripción del tipo de actuación a realizar.

f.3 Cuantificación de las superficies afectadas.

7) Presupuesto protegido, en su caso con el desglose de Capítulos que señala en el artículo 2.3.1.

8) Proyecto básico y de ejecución y/o encargo de Dirección de Obras, visado por el Colegio Profesional correspondiente, salvo que las obras no requiriesen proyecto de Dirección Facultativa de obras.

9) Licencia Municipal o decreto de orden de ejecución.

10) En el caso de que por exigencias de las obras fuera necesario desalojar temporalmente viviendas o locales, se aportaría documentación justificativa de la Conformidad de los residente u ocupantes de locales o pisos en actividad no residencial.

11) Fotocopia compulsada de la escritura de propiedad del inmueble o Nota simple del Registro de la propiedad, acreditando la propiedad del inmueble o en su defecto cualquier otro documento o documentos (titularidad catastral, posesión en concepto de dueño durante más de treinta años, declaración testifical...) que al órgano otorgante le lleve al convencimiento de que el inmueble es propiedad de quién solicita la subvención.

13.2.4. Documentación en actuaciones generales en los edificios promovidas por la propiedad en los casos de propiedad unitaria.

Se requerirá la documentación reseñadas en los siguientes puntos del artículo 13.2.3., 1, 2,6,7,8, 9, 10,11, y además relación de superficies de pisos y locales, con expresión de sus condiciones de ocupación, documento justificativos de la ocupación efectiva de viviendas y locales (factura de consumo eléctrico, de agua potable, informe de la policía municipal...).

13.2.5. Documentación en actuaciones promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios para la construcción o rehabilitación de viviendas para uso propio.

Se requerirá la documentación reseñada en los siguientes puntos del artículo 13.2.3 los apartados ,1, 2, 6, 7, 8 ,9, 10,11 . y

además se requerirá, documentación jurídica relativa a la constitución de la cooperativa, relación de viviendas resultantes, con sus superficies útiles, relación de socios o integrantes de la Comunidad de Propietarios con la documentación exigible relativa a condiciones de Ingresos Familiares, en los términos exigidos por la Consejería de Fomento para las viviendas de protección oficial, compromisos relativos al destino de las viviendas para uso propio y aceptación de obligaciones expresadas en las presentes Normas.

13.2.6. Actuaciones de rehabilitación de espacios y elementos privativos de vivienda.

Se aportarán los documentos reseñados en los siguientes puntos del artículo 13.2.3.: 1, 2, 6, 7, 8, 9 (cuando fuera necesaria legalmente por la entidad de las obras) y además:

a) En caso de que las obras sean promovidas por el propietario de la vivienda: Título de propiedad de las mismas de acuerdo con el punto 11 del artículo 13.2.3., y documentación relativo a los ingresos familiares.

b) Si se encontrase en alquiler, y el promotor fuera el inquilino, fotocopia compulsada del contrato y del último recibo de alquiler, y autorización del propietario para su realización.

13.2.7 Actuaciones de rehabilitación de espacios y elementos privativos de pisos o locales destinados a usos no residenciales.

Se aportarán los mismos documentaciones que se señalan en el apartado anterior, a excepción de los relativos a Ingresos Familiares, Será necesario aportar documentación justificativa a de la licencia de actividad e impuesto de Actividades Económicas

13.2.8 Actuaciones en la configuración exterior de los edificios

En los casos de edificios en Propiedad Horizontal se presentará la documentación que corresponda de la reseñada en el artículo 13.2.3

En los casos de edificios de Propiedad única se requerirán la documentación a que se hace referencia en los siguientes puntos del artículo 13.2.3. 1, 2, 6,7, 11

13.2.9 Actuaciones de adecuación de fachadas de locales comerciales

Se presentará la documentación que corresponda en el apartado anterior. Será preceptiva la aportación de Memoria descriptiva y Planos del Proyecto de Adecuación de Fachada con justificación del cumplimiento de las condiciones formales del Plan Especial.

13.2.10.- Instrucción del procedimiento

1. La instrucción del procedimiento de concesión de subvenciones corresponde al Ayuntamiento, a través de la oficina del ARI, a la cual se le encomendará la gestión de solicitudes. Si la solicitud no reúne los requisitos establecidos en la convocatoria, el Ayuntamiento, en su caso, a través de la oficina del ARI, requerirá al interesado para que la subsane en el plazo máximo e improrrogable de 10 días, indicándole que si no lo hiciese se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución al respecto.

2. El órgano competente para la instrucción realizará de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales debe formularse la propuesta de resolución.

3. Fase de preevaluación: Con carácter previo a la solicitud de los informes previstos en el apartado siguiente se verificará el cumplimiento de las condiciones impuestas en estas normas para adquirir la condición de beneficiario de la subvención, formulándose propuesta de resolución denegatoria de la subvención, previa apertura de un trámite de audiencia de 10 días, en el supuesto de que a juicio de los Servicios Técnicos y Administrativos de la Oficina del ARI el solicitante no reúna las condiciones.

4. Las actividades de instrucción comprenderán:

a) Petición de cuantos informes estime necesarios para resolver. En la petición se hará constar, en su caso, el carácter determinante de aquellos informes que sean preceptivos. El plazo para su emisión será de 10 días, salvo que el órgano instructor, atendiendo a las características del informe solicitado o del propio procedimiento, solicite su emisión en un plazo menor o mayor, sin que en este último caso pueda exceder de dos meses.

Cuando en el plazo señalado no se haya emitido el informe calificado por disposición legal expresa como preceptivo y determinante, o, en su caso, vinculante, podrá interrumpirse el plazo de los trámites sucesivos.

b) Informe de evaluación de las solicitudes efectuado conforme con los criterios, formas y prioridades de valoración establecidos en la convocatoria, y en el que se concrete el resultado de la evaluación. Asimismo, en el informe deberá hacerse constar si de la información que obra en el expediente se desprende que los beneficiarios cumplen todos los requisitos necesarios para acceder a las subvenciones solicitadas.

5. Una vez evaluadas las solicitudes por el órgano instructor (oficina del ARI), y a la vista del expediente y del informe de evaluación, se formulará por el Sr. Concejal Delegado de (Cultura o Urbanismo) la propuesta de resolución provisional, debidamente motivada, que deberá notificarse a los interesados en la forma que establezca la convocatoria, concediéndoles un plazo de 10 días para presentar las alegaciones que estimen oportunas. Dicha propuesta de resolución deberá expresar el solicitante o la relación de solicitantes para los que se propone la concesión de la subvención, y su cuantía, especificando su evaluación y los criterios de valoración seguidos para efectuarla.

6. Examinadas las alegaciones aducidas en su caso por los interesados, y a la vista del informe sobre las mismas emitido por la Oficina del ARI, se formulará por el Sr. Concejal Delegado de (Cultura o Urbanismo) la propuesta de resolución definitiva, que deberá expresar los extremos señalados en el apartado anterior, y notificarse a los interesados que hayan sido propuestos como beneficiarios para que en el plazo de diez días comuniquen su aceptación.

Transcurrido este plazo sin que la oficina del ARI haya recibido la aceptación del solicitante se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución al respecto.

7. Las propuestas de resolución provisional y definitiva no crean derecho alguno a favor del beneficiario propuesto, frente a la Administración, mientras no se le haya notificado la resolución de concesión.

13.2.11.- Resolución del procedimiento.

1. El órgano competente para la resolución del procedimiento será la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cuéllar.

2. Una vez aprobada la propuesta de resolución definitiva, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 89 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Y, en su caso, en la correspondiente norma o convocatoria, el órgano competente resolverá el procedimiento.

3. La resolución se motivará de conformidad con lo que disponen estas bases debiendo, en todo caso, quedar acreditados en el procedimiento los fundamentos de la resolución que se adopte.

4. La resolución, además de contener el solicitante o relación de solicitantes a los que se concede la subvención, hará constar, en su caso, de manera expresa, la desestimación del resto de las solicitudes.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento no podrá exceder de seis meses, salvo que una norma con rango de ley establezca un plazo mayor o así venga previsto en la normativa de la Unión Europea. El plazo se computará a partir de la solicitud de la subvención.

6. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución legítima a los interesados para entender desestimada por silencio administrativo la solicitud de concesión de la subvención.

13.2.12. Notificación de la resolución.

La resolución del procedimiento se notificará a los interesados de acuerdo con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La práctica de dicha notificación o publicación se ajustará a las disposiciones contenidas en el artículo 59 de la citada Ley.

13.2.13. Reformulación de las solicitudes.

(SIN CONTENIDO)

13.2.14.- Modificación de la resolución.

Cada convocatoria establecerá las circunstancias que, como consecuencia de la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención, podrá dar lugar a la modificación de la resolución.

CAPÍTULO 14

CRITERIOS DE OTORGAMIENTO DE LA SUBVENCIÓN Y LÍMITE CUANTITATIVO DE LA SUBVENCIÓN

14.1. Criterios de otorgamiento.

Dentro de los criterios generales establecidos en estas Normas, cada convocatoria determinará los criterios objetivos de otorgamiento de la subvención y su ponderación.

14.2.- Límite cuantitativo.

Dentro de los porcentajes máximos de subvención establecidos en estas normas, cada convocatoria determinará el límite cuantitativo de la subvención.

CAPÍTULO 15

COMPATIBILIDAD CON OTRAS SUBVENCIONES, AYUDAS, INGRESOS O RECURSOS

15.1.- Comunicación.

El beneficiario de la subvención deberá comunicar Ayuntamiento de Cuéllar la concesión de cualquier subvención, ayuda, ingreso o recurso para la misma finalidad, procedentes de cua-

lesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

15.2.- Compatibilidad.

La suma de subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad no podrá ser superior al 100% del presupuesto protegido definido en estas Normas.

15.3.- Reintegro.

En el supuesto de que, concedidas y abonadas la subvenciones sancionadas en estas Normas, el beneficiario recibiese cualquier subvención, ayuda, ingreso o recurso para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales, que resultase superior al 10% del presupuesto protegido, vendrá obligado al reintegro de las cantidades que superen dicho presupuesto, previa tramitación del procedimiento conforme a lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones., sin perjuicio de imposición de las sanciones que procedan.

CAPÍTULO 16

INFRACCIONES Y SANCIONES

16.1.- Infracciones y sanciones.

El régimen de infracciones y sanciones aplicable será el previsto en el título IV de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

16.2.- Procedimiento.-

La imposición de las sanciones en materia de subvenciones se efectuará mediante expediente administrativo en el que, en todo caso, se dará audiencia al interesado antes de dictarse el acuerdo correspondiente y que será tramitado conforme a lo dispuesto en el capítulo II del Título IX de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO 17

ENTRADA EN VIGOR

17.- Entrada en vigor.

El presente Reglamento entrará en vigor de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ANEXO I

DELIMITACIÓN DEL AREA

De conformidad con el Acuerdo 22/2204, de 12 de febrero, de la Junta de Castilla y León, el Área de Rehabilitación comprende los espacios libres y los inmuebles incluidos en el área definida por la Plaza Mayor y Mercado del Pan, y las calles San Pedro, Carchena, San Francisco, Santa Cruz, San Julián, del Colegio, Solana Alta, del Estudio, Las Escuelas, Duque de Alburquerque, de la Morería y Santa Marina de la ciudad de Cuéllar.

ANEXO 2

SECCIÓN 1: OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 1.1. Tipos de obras

Con el fin de determinar el régimen de las obras autorizadas, autorizables y excluidas por la Normativa particularmente en lo relativo a los edificios sujetos a protección, se definen a continuación los siguientes tipos de obras:

1. Obras Generales en los edificios existentes.

Son obras generales las que afectan a la totalidad de un edificio o, como mínimo, a sus elementos comunes e instalaciones generales, diferenciándose varias modalidades, según sus contenidos:

1. Restauración.
2. Rehabilitación.
3. Reestructuración Interior, distinguiéndose tres grados:
 - parcial.
 - mayoritaria.
 - total.
4. Conservación o mantenimiento
5. Consolidación o reparación
6. Adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores

2. Obras Parciales.

Comprenden diferentes modalidades de obras que afectan únicamente a determinados elementos comunes o instalaciones generales, o a elementos privativos de pisos, locales y otras partes de los edificios, y que se realizan independientemente, no incluidas en Obras Generales.

Se establecen los siguientes conceptos:

1. Obras de Adecuación de Fachadas de Locales en Planta Baja.
2. Obras de Acondicionamiento de Pisos, Locales o Espacios Libres de los Edificios.

Artículo 1.2. Obras de demolición

Según sea el alcance de las mismas se considerarán:

- a) Demolición total de un edificio
- b) Demolición parcial de un edificio
- c) Demolición de elementos añadidos o de instalaciones disconformes, así como de construcciones auxiliares dentro de la parcela

Artículo 1.3 Obras de restauración

1. Son obras de restauración las realizadas con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del edificio.

2. Cuando hayan desaparecido partes originarias del edificio o elementos particulares del mismo, se admitirá su restitución o reconstrucción, siempre que se disponga de suficiente información sobre sus características originarias y las obras se ejecuten en conformidad con sus materiales y acabados.

3. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter mimético o analógico, debiéndose utilizar criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

4. Cuando en el edificio se incluyan partes procedentes de diferentes épocas históricas deberá analizarse la coherencia de los diversos elementos con la edificación originaria y el valor arquitectónico u ornamental autónomo de dichos elementos. Se evaluará críticamente el método de intervención, que podrá suponer:

- a) La conservación total o parcial de esa estratificación de elementos.
- b) La supresión de los mismos, restituyendo la conformación tipológica y arquitectónica originaria, o configurando una solución de nuevo diseño acorde con la misma, valorando la concep-

ción espacial y los elementos arquitectónicos y constructivos originarios.

5. Cuando se lleven a cabo obras de restauración se permitirán asimismo las que tengan por finalidad la adecuación funcional de instalaciones, o la accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y valores arquitectónicos. Asimismo se permitirá la reparación o la sustitución de elementos estructurales a fin de garantizar y conseguir las mejores condiciones de estabilidad para el edificio.

6. Las obras de restauración no podrán alterar la posición de los planos de fachada y de cubiertas. Se admiten en cualquier caso modificaciones de tabiquería, procurando que los elementos de partición, incluso aunque se efectúen mediante mamparas, se dispongan según la estructura tipológica del edificio.

Artículo 1.4. Obras de rehabilitación

1. Son obras de rehabilitación las efectuadas en un edificio con la finalidad de adecuarlo a cualquiera de los usos autorizados, pudiendo atender a todos o a alguno de los siguientes aspectos: deterioro en el estado de conservación, deficiencias funcionales y organización interior. Las obras tendrán siempre como límite el mantenimiento mayoritario o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria incluida la composición de las fachadas y la disposición en ella de los huecos. En tales obras se encuentran comprendidas las que en las Normas Subsidiarias se identifican y definen como obras de acondicionamiento.

2. Las obras que incidan en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica, como núcleos de escalera, patios, división de plantas y otros.

3. La rehabilitación conllevará necesariamente las obras requeridas para la conservación, valoración o, en su caso, recuperación de las características arquitectónicas y formales de fachadas y elementos exteriores, así como de los elementos interiores de interés, como portales y escaleras, con la consiguiente supresión de elementos disconformes, con las especificaciones que al respecto contienen las correspondientes fichas del Catálogo.

4. En el caso de edificios destinados a usos residenciales, deberán alcanzarse las condiciones de los Niveles de Adecuación Estructural y Funcional del edificio y de Adecuación de Habitabilidad de las viviendas, definidas en las presentes Normas.

Artículo 1.5 Reestructuración interior

1. Se consideran obras de reestructuración las realizadas con la misma finalidad que las de rehabilitación siempre que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria teniendo en cualquier caso como límite el mantenimiento de todos los planos envolventes de la edificación (con sus elementos de cerramiento) que definen el volumen y forma de aquella.

2. Las actuaciones de reestructuración no podrán incrementar la superficie edificada ni la altura del edificio.

Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

3. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las obras, se distinguen tres grados de reestructuración:

a) Parcial

Cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración suponga menos del 25% de la superficie total, sin modificación de la estructura tipológica originaria.

b) Mayoritaria

Cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración suponga entre el 25% y el 75% de la superficie total.

c) Total

Si supone el vaciado interior de más del 75% de la superficie edificada total.

4. Las obras de reestructuración podrán combinarse con obras de nueva edificación en las categorías de reconstrucción y ampliación, en los supuestos en los que las presentes Normas contemplan la autorización de estas últimas.

5. Las obras de reestructuración conllevarán necesariamente la conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas y formales de las fachadas y otros elementos exteriores, o para la conservación y valoración de elementos interiores de interés.

6. Asimismo, las obras de reestructuración supondrán la supresión de los elementos disconformes exteriores identificados en las correspondientes fichas del catálogo o los que fueran señalados expresamente por el Servicios Técnicos Municipales, o que resultasen incongruentes genéricamente con las Normas Estéticas y Compositivas del Plan Especial. En los casos pertinentes, tal supresión conllevará su adecuación o sustitución por elementos conformes con la configuración arquitectónica del edificio o el entorno urbano histórico.

7. En caso de edificios de vivienda, cuando se trate de actuaciones de reestructuración parcial, deberán suponer la consecución de los Niveles de Adecuación Estructural y Funcional del edificio y de Habitabilidad de las viviendas establecidas en las presentes Normas.

8. Cuando se trate de actuaciones de reestructuración mayoritaria o total se cumplirán las condiciones fijadas para los edificios de nueva planta.

Artículo 1.6 Obras de mantenimiento o conservación

Se consideran como tales las que tienen por principal finalidad el mantenimiento del edificio en condiciones adecuadas de salubridad y ornato. Comprenden, entre otras análogas, las de cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de tejados y el saneamiento de conducciones.

Artículo 1.7 Obras de consolidación o reparación

Son aquellos cuyo principal objeto es asegurar las condiciones de seguridad y estabilidad del edificio mediante el afianzamiento, refuerzo o sustitución de cuantos elementos estructurales sean precisos para conseguir la expresada finalidad.

Artículo 1.8 Adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores

Son las obras que afectan de modo específico y exclusivo a la configuración o aspecto exterior de los edificios. Se consideran comprendidas en ellas: la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.)

Artículo 1.9 Exigencias de documentación para los proyectos técnicos

Cuando las obras a realizar en un edificio comprendan varios tipos de los definidos en los precedentes artículos, los proyectos técnicos constarán de la documentación que las Normas Subsidiarias establecen en su artículo 02.32 para cada uno de los correspondientes tipos.

SECCIÓN 2: OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 2.1 Obras de reconstrucción

Son las que tienen por objeto la reposición parcial de elementos de un edificio preexistente ó la reposición de la totalidad del mismo mediante la construcción de uno nuevo que reproduzca con criterios de analogía constructiva sus características morfológicas o tipológicas y sus principales rasgos.

Artículo 2.2 Obras de sustitución

Son las de nueva planta realizadas a partir del derribo total o parcial de un edificio preexistente. Podrán comportar el mantenimiento de una o varias fachadas o la reposición de elementos, cuando las presentes Normas así lo establezcan.

Artículo 2.3 Obras de ampliación

1. Son obras de ampliación las que tienen como finalidad la adición de nuevos cuerpos de edificación en el espacio comprendido entre alineaciones bien sea en vertical, añadiendo nuevas plantas, bien sea en horizontal.

2. Las obras de ampliación sólo podrán efectuarse de modo independiente cuando el edificio presente unas condiciones plenamente adecuadas para su uso. En otro caso, sólo se autorizarán si se ejecutan simultáneamente a actuaciones de rehabilitación o reestructuración.

En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, su autorización sólo procederá si se ejecutan simultáneamente obras de recomposición y adecuación de los mismos.

3. En los edificios objeto de protección individualizada en los que se permite la adición de nuevas plantas, ésta se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con la fachada actual, si bien no se exigirán soluciones estrictamente repetitivas y miméticas, salvo cuando así se determinen específicamente.

Cuéllar, 17 de enero de 2006.— La Alcaldesa, M^a Luisa González San Miguel.