MUSKIZ
UDALA

NORMA GENERAL REGULADORA DE AYUDAS MUNICIPALES A LA REHABILITACIÓN DE FACHADAS EN EDIFICIOS PRIVADOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS

CAPÍTULO I. CONCEPTOS GENERALES

Artículo 1.

Es objeto de la presente Norma, la regulación de ayudas económicas que el Ayuntamiento podrá conceder para la promoción de obras de rehabilitación de edificios privados de vivienda colectivas situadas en Suelo Urbano del municipio de Muskiz.

Artículo 2.

Las ayudas serán concedidas de acuerdo con lo establecido en esta norma, con los criterios y normas emanados de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de rehabilitación. La competencia para el reconocimiento y concesión de las mismas recaerá en la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, previo estudio de la Comisión de Urbanismo.

Artículo 3.

Se consideran actuaciones de rehabilitación a los efectos de concesión de las ayudas reguladas en la presente Norma, aquellas intervenciones tendentes a la adecuación exterior de los edificios de viviendas colectivas que afecten al conjunto de las fachadas, quedando excluidas las intervenciones particulares y cualquier sustitución parcial.

La racionalidad del proceso constructivo supondrá que para que se posibilite la concesión de ayudas, se cumplan las condiciones:

- La adecuación estructural y constructiva que garanticen las condiciones de habitabilidad del edificio de acuerdo a las condiciones incluidas en el Anexo I., acreditándose mediante la presentación del certificado incluido en su apartado 5.
- La adecuación Urbanística del edificio, (no estar fuera de ordenación)
- Las obras de rehabilitación correspondientes cumplirán las normas reguladoras de las condiciones estéticas y ornato de fachadas contenidas en el Anexo II; y contarán con previo informe favorable de la oficina técnica.
- Compromiso expreso y escrito de todos los propietarios de la Comunidad promotora de realizar un tratamiento unitario para el conjunto de las fachadas, adoptando las mismas soluciones técnicas, materiales y elementos constructivos.

En todo caso las intervenciones de rehabilitación deberán de ajustarse a las prescripciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y habrán de contar con las oportunas autorizaciones administrativas.

Artículo 4.

Las ayudas económicas reguladas en esta norma tendrán por objeto la colaboración municipal del Excmo. Ayuntamiento de Muskiz a través del Departamento de Urbanismo, en el esfuerzo económico de renovación y recuperación constructiva y estética del exterior del patrimonio edificado del Municipio de Muskiz

Artículo 5.

Los recursos aplicables al conjunto de ayudas económicas previstas en esta Norma serán aquellos que figuren anualmente y a tal fin, en los Presupuestos Municipales, cuya confección y proposición será realizada por el Departamento de Urbanismo.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN GENERAL DE LAS AYUDAS

Artículo 6.

Las ayudas reguladas en la norma presente revestirán la forma de subvenciones a la Comunidad de Propietarios a fondo perdido.

Artículo 7.

Todas las intervenciones respecto de las que se soliciten ayudas, deberán de garantizar su viabilidad y racionalidad constructiva, así como técnica. Todo ello deberá de ser avalado con la presentación de los documentos técnicos apropiados, firmados y visados por técnico competente, estándose al respecto a lo que determine la normativa de edificación, o a las particulares exigencias razonadas que desde el Ayuntamiento puedan ser determinadas.

Artículo 8.

Serán posibles beneficiarios de las ayudas, siempre que se cumplan los requisitos en cada modalidad de ayuda:

a) Los propietarios de edificios completos.

b) Los propietarios de viviendas o locales en edificios divididos horizontalmente, en actuaciones colectivas como comunidad de propietarios.

c) Los arrendatarios o usufructuarios de viviendas o locales, con las prescripciones de que en el caso de arrendatarios exista un convenio especial entre el propietario y el inquilino que recoja expresamente la obligación de éste de acometer las obras.

Artículo 9.

Para la determinación de las ayudas se partirá del Presupuesto General de Obras, que estará integrado por las siguientes partidas con exclusión del IVA que corresponda:

a) Presupuesto de Ejecución Material desglosado en partidas con mediciones y precios unitarios.

b) Beneficio industrial y Gastos Generales que se justifique con un máximo de un 19%.

Artículo 10.

En caso de duda razonada podrá procederse por los servicios técnicos a la estimación valorativa del Presupuesto General de Obras a efectos de cálculo de las ayudas.

Artículo 11.

A los efectos de la presente Norma se considerarán edificios residenciales aquellos que tengan destinado a vivienda un mínimo del 70% de la superficie útil, excluida a tales fines la planta baja.

CAPÍTULO III. DESTINO DE LAS AYUDAS

Artículo 12.

Las ayudas concedidas por el Ayuntamiento de Muskiz en el marco de la presente Norma se dirigirán a las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones en las fachadas de los edificios para obtener la adecuación estética y constructiva conforme a los principios de buena construcción.

b) Ayudas económicas destinadas a sufragar parcialmente el coste de los honorarios técnicos que sean precisos para la intervención a realizar.

Artículo 13.

El importe máximo de las ayudas concedidas por el Ayuntamiento de Muskiz será de un 20% del Presupuesto General, repartidas de forma proporcional y sin perjuicio de las concedidas por el Gobierno Vasco y otros organismos de la administración pública.

Artículo 14.

El porcentaje indicado se aplicará sobre el presupuesto protegible y las cuantías máximas de subvención resultante serán de 1.200 - 1.500 euros, respectivamente, por cada vivienda o local.

Artículo 15.

En cualquier caso, como norma de carácter general, cuando el solicitante cumpla con los requisitos que posibiliten la admisión a trámite del expediente, existirá una subvención destinada a colaborar en el costo de los honorarios técnicos cuya intervención sea precisa para garantizar la racionalidad y buena ejecución de las obras.

El importe total a cubrir bajo tal supuesto no podrá superar el 50% de los honorarios técnicos, justificados, ni una cantidad superior a 600 euros en expedientes individuales o 1.800 euros en expedientes de comunidades de propietarios.

Artículo 16.

Igualmente, y como norma de carácter general el Ayuntamiento subvencionará a la comunidad con una cantidad equivalente a los tributos de la Licencia municipal con exclusión del IVA que corresponda.

CAPÍTULO IV. OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 17.

Los beneficiarios de las ayudas concedidas por el Ayuntamiento de Muskiz estarán obligados a:

a) Destinar el importe total de la subvención recibida a las actuaciones para la que fue concedida.

b) Realizar las obras de rehabilitación correspondientes en los plazos estipulados y bajo las condiciones, presupuestos y calidades aportados en la documentación presentada para la determinación de las ayudas, todo bajo la tutela y control del Ayuntamiento.

c) Permitir en todo momento la visita de los servicios del Ayuntamiento a las obras, así como aportar las certificaciones de obra firmadas por el técnico director y cualesquiera otros documentos relacionados con las mismas que sean solicitados.

d) Acreditar al término de las obras, el coste total y definitivo de las mismas, aportando al efecto los comprobantes, certificación-liquidación de obra firmada y visada por el técnico director, facturas y cualquier otro documento que en tal sentido sea solicitado por el Ayuntamiento.

Artículo 18.

El Ayuntamiento podrá exigir las garantías que estime oportunas, incluida la constitución de fianza, para el aseguramiento del cumplimiento de las condiciones a la que se sujeta la concesión de sus ayudas, quedando los beneficiarios obligados a suscribir a su cargo los documentos que a tal fin sea preciso para su eficacia plena.

Artículo 19.

El pago de los impuestos que pudieran recaer en su caso sobre las subvenciones será por cuenta exclusiva de los beneficiarios.

CAPÍTULO V. CONTROL Y SANCIONES

Artículo 20.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de arbitrar los procedimientos y métodos de control y comprobación que considere oportunos para determinar la autenticidad y/o veracidad de los datos aportados por los solicitantes.

Artículo 21.

El Ayuntamiento, mediante resolución motivada, podrá en el ejercicio de sus competencias revocar las ayudas reconocidas u otorgadas a los beneficiarios que incumplieran las obligaciones contenidas en el Capítulo IV de esta Norma.

La revocación de las ayudas obligará al reintegro de todas las cantidades percibidas y debidamente actualizadas con los intereses legales desde su fecha de percepción.

Igual sanción será aplicable a los supuestos de:

a) Falseamiento de datos o documentos exigidos para la concesión de las ayudas.

b) Oposición a la labor de control y comprobación establecida en el art. 22 de esta Norma.

c) Oposición a la labor de inspección del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá ejercitar cuantas acciones considere oportunas a los efectos de conseguir el reintegro de las ayudas que sean objeto de revocación.

Artículo 22.

Los retrasos que se produzcan en los plazos de ejecución de los trabajos que no sean imputables a causas de fuerza mayor o similares podrán ser igualmente sancionados con reducciones de las ayudas reconocidas, pudiendo llegarse a la revocación de las mismas.

CAPÍTULO VI. TRAMITACIÓN DE LAS AYUDAS

Artículo 23.

Los interesados en la obtención de ayudas para la rehabilitación de edificios deberán justificar el cumplimiento de las condiciones contenidas en el art. 3 del Cap. I de estas normas y presentar ante el Ayuntamiento la correspondiente solicitud de ayuda económica.

Dicha solicitud, en modelo oficial, deberá de acompañarse de la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la personalidad del solicitante, y en su caso, de la representación que ostente.

b) Documento acreditativo de la titularidad de la vivienda o inmueble.

c) Proyecto y Presupuesto General de las intervenciones a realizar acompañando en todo caso el calendario de ejecución de las obras.

d) Acuerdo de la comunidad de propietarios.

e) Cualquier otra documentación que a juicio del ayuntamiento sea preciso para resolver la solicitud de ayuda presentada.

Artículo 24.

El Ayuntamiento analizará las propuestas de intervención trimestralmente, comunicando al solicitante la propuesta de resolución sobre su solicitud de ayudas, pudiendo aquel presentar reclamación ante la Comisión de Gobierno contra dicha propuesta en el plazo de quince días.

La nueva propuesta ante la reclamación será definitiva.

Artículo 25.

En el caso de reconocimiento de ayudas, el pago de las mismas se realizará de la siguiente manera:

- ✓ Como norma general serán abonadas a la conclusión definitiva de las obras. No obstante, cuando la cuantía del importe de las obras o la precariedad de medios económicos del beneficiario así lo aconsejen, se podrán realizar proporcionales a las certificaciones de obras presentadas (firmadas y visadas), acompañadas de las facturas correspondientes.

El Ayuntamiento determinará la forma en que se realizarán los pagos que, por lo general, se harán por medio de transferencia. No obstante, el ayuntamiento se reserva la facultad de realizar pagos directamente y a cuenta de las ayudas aprobadas, a los colegios profesionales, al constructor y/o gremios, intervinientes en la ejecución de las obras.

Las ayudas concedidas tendrán una validez de seis meses desde la notificación de la resolución. Una vez transcurrido este plazo sin haberse hecho efectivas se podrán declarar caducadas previa audiencia del interesado.

Artículo 26.

La comisión de Gobierno gozará, dentro del respeto a los principios legales y de equidad, de plena competencia en cuanto a la interpretación o aplicación de la presente Norma.

MUSKIZ
UDALA

ANEXO I.

NORMA GENERAL REGULADORA DE AYUDAS MUNICIPALES A LA REHABILITACIÓN DE FACHADAS EN EDIFICIOS PRIVADOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS

CONDICIONES PARA QUE UNA CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRE ADECUADA ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVAMENTE

Condiciones generales

1.- Relativas a la solidez y la seguridad estructural y constructiva

- ✓ Disponer de cimentación adecuada
- ✓ La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.
- ✓ La ausencia de desplomes en los elementos portantes.
- ✓ La ausencia de flechas en vigas y forjados.
- ✓ Poseer condiciones de resistencia al fuego de los elementos portantes.
- ✓ La garantía de seguridad ante el desprendimiento de las partes voladas del edificio y elementos tales como tejas, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2.- Relativas a la estanqueidad frente a la lluvia y a la humedad

- ✓ La ausencia de goteras
- ✓ La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición
- ✓ La ausencia de elementos extraños en cubierta

3.- Relativas al buen estado de las instalaciones

- ✓ La estanqueidad y funcionalidad de las instalaciones.
- ✓ La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

4.- Relativas a medidas de seguridad frente a accidentes y siniestros

- ✓ Estar colocados extintores de incendios y cumplir las determinaciones de acuerdo a la NBE-CPI.
- ✓ Condiciones de seguridad en antepechos y otros elementos constructivos.

5.- CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE SOLIDEZ Y SEGURIDAD

Don/Doña ....., Colegiado/a nº .....

del Colegio Oficial de....., con residencia en .....

CERTIFICO:

Que requerido por don/doña .....

ha examinado las condiciones de solidez y seguridad de la estructura, paredes, pisos e instalaciones en general del inmueble situado en .....

destinado a ....., habiendo comprobado que reúnen las condiciones de seguridad oportunas para dedicarlas al uso aludido.

Y para que conste, expido la presente certificación en Muskiz, a ..... de ..... de 20.....

MUSKIZ
UDALA

ANEXO II.

NORMA GENERAL REGULADORA DE AYUDAS MUNICIPALES A LA REHABILITACIÓN DE FACHADAS EN EDIFICIOS PRIVADOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIA

Con independencia de las normas generales contenidas en el apartado 2.5 de las Normas Urbanísticas de las N.S.P., se presentará la documentación que a continuación se indica:

1.- Obras Menores

Con carácter general y para la realización de obras menores no sujetas a la presentación de proyecto técnico, la solicitud de la licencia deberá de ir acompañada de:

1. Fotografía en color de las fachadas del edificio.
2. Descripción completa de las obras a realizar, especificando calidad, materiales, color, etc.
3. Compromiso expreso y escrito de todos los propietarios de la Comunidad promotora de realizar un tratamiento unitario, adoptando las mismas soluciones técnicas, materiales y elementos constructivos. (*)
4. Presupuesto detallado por partidas con mediciones y precios unitarios
5. Presentación de la Certificación Técnica de Solidez y Seguridad según modelo del Anexo I.

(*) Cuando las obras afecten únicamente a la pintura y/o acabados, la Comunidad promotora presentara además planos o croquis acotados de los diferentes elementos de fachada (ventanas, balcones, cierres etc., definiendo los materiales y colores) obligándose a utilizarlos en cualquier renovación, total o parcial, que se realice en el futuro.

2.- Obras Mayores

Si las obras objeto de licencia afectaran a los elementos estructurales, composición arquitectónica del edificio o al cierre de balcones y vuelos se presentará proyecto técnico completo, visado y firmado por técnico competente.

MUSKIZ
UDALA

ANEXO III.

NORMA GENERAL REGULADORA DE AYUDAS MUNICIPALES A LA REHABILITACIÓN DE FACHADAS EN EDIFICIOS PRIVADOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS

NORMAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y ORNATO DE LAS FACHADAS

1.- Fachadas

1.1. Las fachadas son paramentos continuos, por lo que se diseñaran y acondicionaran completas, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria.

1.2. Con carácter general se respetarán los huecos y composición de fachadas originales. En ningún caso se permitirá la apertura de nuevos huecos y/o ampliación de los mismos. Los actualmente existentes se ajustarán a esta normativa cuando se solicite licencia de obras en fachada.

1.3. Se consideran materiales de recubrimiento adecuados: raseos hidrófugos con morteros de cemento, recubrimientos monocapa, estucados y piedra con acabados naturales.

1.4. Cualquier intervención constructiva adecuará y acondicionará estéticamente los cableados, conductos, cajas de registro, etc. de las instalaciones de energía eléctrica, telefonía, gas y cualquier otra que fuese necesaria. Las rejillas u otros elementos de evacuación de humos o gases, ventilación o acondicionamiento se abocarán a las chimeneas y conductos interiores. Caso de ser imprescindible su salida a fachada en ningún caso podrá sobresalir del plano de la misma.

1.5. Las carpinterías exteriores podrán ser de madera. Se permiten igualmente aluminio lacado (nunca anodizado) y PVC. Las obras de renovación y/o sustitución responderán a un mismo modelo en diseño y color para el conjunto de la fachada que será acordado por la comunidad.

Se prohíben especialmente las cajas de persianas exteriores o vistas. Las carpinterías se retranquearán un mínimo de 10/15 cm. respecto del plano de fachada no permitiéndose elementos a la vista tales como cajas o guías que sobresalgan del plano de la misma.

1.6. Renovación y reformas parciales de acabados y elementos de fachadas:

En ningún caso se admitirán intervenciones o sustituciones parciales de elementos tales como acabados, recubrimientos, ventanas, balcones, carpinterías, etc. diferentes en su diseño, tipo de material, textura, color, etc., a las soluciones del conjunto del edificio, o en su defecto a las acordadas por la comunidad de propietarios; siendo obligatorio que sean todas las del edificio iguales con el fin de mantener la buena estética de la fachada.

1.7. La calidad de los materiales y acabados de las fachadas laterales será análoga a la del resto de las fachadas.

MUSKIZ
UDALA

2.- Cuerpos volados

2.1. No se permite el cierre de cuerpos volados con antepechos o muretes de fábrica.

2.2. No se permite el cierre de balcones ni sustitución de barandillas de forma individualizada.

2.3. Se autorizan exclusivamente cuando se las mismas soluciones para el conjunto del edificio, aportándose al ayuntamiento la documentación correspondiente a los modelos elegidos (composición, medidas, materiales, etc.).

2.4. Con carácter general los cierres de cuerpos volados se resolverán en el plano del vuelo, prohibiéndose expresamente el retranqueo o avance respecto del mismo.

2.5. Los cierres y carpinterías actualmente existentes deberán de eliminarse o ajustarse a los modelos elegidos cuando se acometan obras de rehabilitación general de la fachada.

3.- Plantas bajas

3.1. Constituyen caracteres compositivos del edificio en planta baja la clase y textura de los materiales y las modulaciones que marcan el paso de la planta baja a planta de pisos.

3.2. Podrán añadirse con diseño unitario para el conjunto del edifico zócalos con una altura máxima del forjado de piso de planta primera.

4.- Colgadores de ropa

4.1. Queda expresamente prohibido el tendido de ropa a espacios públicos, incluso en balcones y terrazas que den a dichos espacios.

5.- Espacios libres

5.1. En los espacios libres ligados a edificación no se admitirá ningún tipo de construcciones o instalaciones que no sean propias de zonas ajardinadas.

6.- Marquesinas, toldos

6.1. Se prohíbe la instalación de marquesinas, es decir, de cualquier elemento adosado o anclado a fachada que actúe a modo de cubierta rígida y fija.

6.2. Se permite la colocación de toldos en los huecos de las fachadas siempre que respondan a un mismo tipo para la misma fachada, no permitiéndose ninguna variación en cuanto a diseño, color y material.

7.- Materiales prohibidos

En general son materiales y tratamientos prohibidos para las fachadas los siguientes:

- Hormigón visto.
- Fibrocemento.
- Aplacados cerámicos, gres.
- Aluminio anodizado.
- Chapa metálica.
- Plásticos en general.
- Vidrio reflectante.