

# BASES GENERALES PARA LA CONCESIÓN DE AYUDAS A LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN EN EDIFICIOS SITUADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO Y EN EDIFICIOS CALIFICADOS DE INTERÉS HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO DE LA CIUDAD DE LOGROÑO

## CAPITULO I. AMBITO GENERAL

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Recursos Financieros
- Artículo 3. Ámbito de aplicación
- Artículo 4. Beneficiarios
- Artículo 5. Vigencia de las Bases

## CAPITULO II. DE LAS OBRAS

- Artículo 6. Obras a proteger
- Artículo 7. Criterios de coherencia de las obras

## CAPITULO III. AYUDAS ECONOMICAS

- Artículo 8. Ayudas económicas generales
- Artículo 9. Ayudas a la rehabilitación integral de edificios
- Artículo 10. Ayudas complementarias
- Artículo 11. Ayudas económicas personales

## CAPITULO IV. PROCEDIMIENTO DE CONCESION

- Artículo 12. Convocatoria y plazo para presentar solicitudes
- Artículo 13. Solicitud y documentación a presentar
- Artículo 14. Órganos instructor y órgano proponente de las ayudas
- Artículo 15. Concesión provisional de la ayuda
- Artículo 16. Orden de prelación en la concesión provisional de la ayuda
- Artículo 17. Concesión definitiva de la ayuda

## CAPITULO V. ABONO DE LA SUBVENCION Y REINTEGRO DE LAS AYUDAS

- Artículo 18. Abono de la subvención
- Artículo 19. Abonos parciales de la subvención
- Artículo 20. Reintegro de las ayudas

## CAPITULO VI. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

- Artículo 21. Infracciones y Sanciones
- Artículo 22. Plazos

## CAPITULO VII. REGIMEN JURIDICO APLICABLE A ESTAS AYUDAS

- Artículo 23. Normativa Aplicable
- Disposiciones Adicionales
- Disposición Final

## **CAPITULO -I- AMBITO GENERAL**

### **Artículo 1. Objeto.**

- 1.1. El objeto de las presentes bases es fijar los criterios y el procedimiento para la concesión de subvenciones tendentes a la protección y reutilización del patrimonio edificado y la mejora de las condiciones físicas y sociales allí donde se localizan estos edificios, aplicándose en el Centro Histórico y en los Calificados de Interés Histórico Arquitectónico en la ciudad de Logroño.
- 1.2. Se entiende por Centro Histórico el recinto definido como tal por el actual Plan General Municipal de Logroño y limitado por las calles Avda. de Navarra, Avda. de Viana, San Gregorio, Norte, Once de Junio y los Muros de Bretón de los Herreros, de la Mata, del Carmen y de Cervantes.
- 1.3. La actuación pública regulada en estas Bases se establece como colaboración económica a fondo perdido en la financiación de las actuaciones promovidas por los agentes privados. En su contenido se valoran las características subjetivas del promotor de la rehabilitación, como son su capacidad económica, su composición familiar y la cuantía de la inversión, así como las características objetivas de la rehabilitación a acometer, definiéndose los criterios de coherencia de las obras, las calidades a garantizar y el límite del presupuesto para su aplicación.

### **Artículo 2. Recursos financieros.**

Los recursos aplicables a las ayudas económicas previstas en estas Bases serán los que anualmente figuren en las partidas correspondientes de los Presupuestos Municipales, estando condicionadas a la existencia de crédito presupuestario.

### **Artículo 3. Ámbito de aplicación.**

#### 3.1. Determinaciones generales.

- 3.1.a) Las ayudas económicas municipales se aplicarán de modo general a las actuaciones privadas en los edificios que el Plan General califica como edificios de interés de primer, segundo y tercer orden (I, II, y III) y los situados en tramos y áreas de interés y en contextos renovados del Centro Histórico de cuarto y quinto orden (IV y V).
- 3.1.b) Las ayudas se destinarán a las actuaciones a llevar a cabo en los edificios que no se encuentren en áreas de actividades intensivas conforme al Plan General Municipal de Logroño.
- 3.1.c) Es potestad de la Corporación la denegación de la solicitud de subvención ,previo informe razonado en el que se justifique la existencia de aspectos singulares que afecten a su ejecución o financiación, entendiéndose como tales, el potencial financiero de su promotor, fundamentalmente en el caso de personas jurídicas y, más aún, en aquellas en las que existen participaciones de la Administración en su capital social, y aquellos en los que pueda deducirse que los objetivos de la intervención se desvían de los previstos en estas Bases y por los que se considere no precisa de colaboración con fondos públicos. Como excepción se admite la aplicación de la ayuda a las obras que puedan ejecutarse al amparo del régimen General de Protección Oficial a la Rehabilitación.
- 3.1.d) No serán subvencionables las obras de rehabilitación que se realicen en aquellos edificios que hayan sido reedificados de nueva planta, en sustitución de otro anterior en la misma parcela, con posterioridad al 6 de septiembre de 1984, fecha de entrada en vigor de la primera Normativa Municipal de Ayudas a la Rehabilitación.

### 3.2. Ambitos especiales.

Podrán determinarse anualmente, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, los siguientes ámbitos especiales:

- 3.2.a) Zonas Programadas de Rehabilitación: Areas que, situadas dentro del Centro Histórico, sean objeto de una actuación de rehabilitación intensiva.
- 3.2.b) Zonas Programadas de Recuperación Ambiental: Areas que, situadas dentro del Centro Histórico, hayan de ser objeto de intervención en los elementos exteriores de los edificios por tratarse de zonas con un especial potencial turístico, alto nivel de tránsito peatonal o interés estético. Los elementos objeto de subvención se determinarán en el acuerdo en el que se delimite la zona.

3.3. Estas ayudas municipales son incompatibles con cualquiera otra ayuda municipal otorgada para el mismo fin, y para regular la concurrencia con otras otorgadas por otras entidades, públicas o privadas, será deber del solicitante efectuar declaración específica de todas aquellas subvenciones solicitadas o recibidas para la financiación de las obras, siendo opción municipal el de reajustar la cuantía de las subvenciones correspondientes en la medida que sea financiada por otras entidades.

### **Artículo 4- Beneficiarios.**

4.1. Podrán acceder a las ayudas económicas a la rehabilitación los promotores de obras de las características antes mencionadas en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Comunidades de Propietarios.
- b) Propietarios de la totalidad del edificio en el que se prevén las obras.
- c) Propietarios de viviendas o locales en edificios divididos horizontalmente, siempre que las actuaciones se ajusten a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.
- d) Arrendatarios de viviendas o locales, siempre que las actuaciones se ajusten a lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, se efectúen mediante convenio con el arrendador o existan opciones de compra a favor de los mismos.

4.2. Tratándose de promotores cuya actividad esté vinculada al mercado inmobiliario (venta o arrendamiento) y éste sea el destino de los inmuebles objeto de las obras, únicamente podrán optar a las ayudas de adecuación estructural, ayudas complementarias, y ayudas destinadas a oficios y elementos singulares arquitectónicos.

### **Artículo 5. Vigencia de las Bases.**

Estas Bases regirán las convocatorias de ayudas a las obras de rehabilitación en el Casco Antiguo y edificios calificados de Interés Histórico Arquitectónico de la ciudad de Logroño, en tanto no se modifique su redacción o se aprueben otras Bases.

## **CAPITULO -II-DE LAS OBRAS**

### **Artículo 6. Obras a Proteger.**

6.1. Las ayudas serán concedidas a las obras que se realicen en los edificios mencionados en el artículo 3 de estas Bases y cuyo presupuesto de contrata supere la cantidad de 3.000 euros. Dichas obras deberán responder a los criterios de coherencia fijados por estas Bases.

6.2. A los efectos de la concesión de ayudas, se distinguen los siguientes tipos de obras:

- 6.2.a) Obras que tiendan a la adecuación estructural del edificio, entendiéndose por tales, las obras destinadas a obtener mejoras en los siguientes aspectos: seguridad estructural y constructiva, accesos, instalaciones generales de agua y electricidad, red de saneamiento, estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, aislamiento térmico, acabados generales, fachadas y seguridad frente a accidentes y siniestros y cualquiera otra que comprenda la adecuación del equipamiento comunitario primario.

- 6.2.b) Obras que tiendan a la adecuación local de parte del edificio con destino a uso de vivienda, entendiéndose por tales, las obras tendentes a obtener mejoras de habitabilidad, en los siguientes aspectos: distribución interior, instalaciones de agua y electricidad, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico, servicios higiénicos, cocinas, calefacción, acabados interiores y cualquiera otra que comprenda su adecuación constructiva o funcional.
- 6.2.c) Obras que tiendan a la adecuación local de parte del edificio con destino distinto a vivienda para usos con horario de atención al público de 8 a 22 horas, cuando se establezcan alguna de las siguientes actividades:
- Locales comerciales y tiendas en las categorías de: comercio detallista tradicional.
  - Actividades industriales que sean talleres domésticos o de artesanía.
  - Usos de oficina, enseñanza, sanidad, espectáculos públicos culturales y actividades deportivas.
- 6.2.d) Obras de rehabilitación realizadas con ocasión de hallazgos de elementos singulares de interés arquitectónico.
- 6.3. Los edificios calificados de interés situados fuera del centro Histórico únicamente podrán optar a la obtención de ayudas por obras de adecuación estructural.
- 6.4. Las obras objeto de estas subvenciones no podrán iniciarse antes de que los servicios técnicos municipales hayan procedido a la inspección del lugar donde está prevista la ejecución, comprobando tanto su coherencia así como su necesidad. A tales efectos se distinguen dos supuestos:
- 6.4.a) En las Obras iniciadas con anterioridad a la publicación de la convocatoria, la visita del técnico se producirá tras una petición que deberán formalizar al efecto los interesados, una vez solicitada la licencia de obras. Dicha petición irá dirigida a la Unidad de Casco Antiguo y se presentará ante el Registro General del Ayuntamiento de Logroño o cualquiera de los lugares señalados en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre. Esta petición, de visita no excluirá la necesidad de presentar la solicitud junto con la documentación a que hace referencia el artículo 13 de estas Bases, una vez publicada la convocatoria y abierto el plazo para presentar solicitudes para la concesión de ayudas.
- 6.4.b) En las obras no iniciadas en el momento de publicarse la convocatoria la visita del técnico se producirá una vez formalizada la solicitud de ayudas a que hace referencia el artículo 13 de estas Bases, sin necesidad de presentar la instancia a que hace referencia el apartado anterior.
- 6.5. Con posterioridad a la visita, se emitirá un informe por el técnico municipal, que se comunicará a los interesados en la forma establecida en el artículo 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre. Dicho informe hará constar las pautas y criterios a tener en cuenta en la realización de las obras, de conformidad con lo dispuesto en la Guía para la Rehabilitación y tendrá validez de 1 año, sin perjuicio de que puedan emitirse nuevos informe durante la ejecución de las obras.

#### **Artículo 7. Criterios de coherencia de las obras.**

- 7.1. A fin de garantizar un mínimo de coherencia de las obras, los inmuebles objeto de estas ayudas deberán ajustarse a los criterios establecidos en la Guía para la Rehabilitación, los cuales se relacionan como ANEXO I de estas Bases.
- 7.2. Sólo serán objeto de ayuda las obras que cumplan todos los siguientes requisitos:
- 7.2.a) Se realicen en la línea de las directrices generales marcadas por el planeamiento urbanístico y que por tanto se adapten a las Ordenanzas y disposiciones legales aplicables y cumplan los condicionantes municipales.

- 7.2.b) Se realicen con la suficiente entidad para ser denominadas completas en los elementos sobre los que se interviene.
  - 7.2.c) Se ejecuten mediante técnicas y materiales que garanticen la calidad constructiva y estética requerida y que por tanto se adapten a la Normativa vigente al respecto y cumplimenten los condicionantes municipales.
  - 7.2.d) Realizadas sobre fachada vista desde la vía pública garanticen la recuperación de su unidad compositiva y que por tanto intervengan sobre todos aquellos elementos que la desvirtúen o que afecten negativamente al entorno, sea cual sea su situación urbanística.
  - 7.2.e) En el caso de vaciado del edificio, únicamente se subvencionará el mantenimiento de la fachada original.
- 7.3. No serán objeto de ayuda las obras en las que se observe la existencia de uno o más de los siguientes aspectos:
- 7.3.a) Por su naturaleza el Ayuntamiento aprecie que puedan contribuir al deterioro físico y social del entorno en el que se sitúan.
  - 7.3.b) Tengan por objeto la construcción de edificios de nueva planta o la demolición completa del edificio.
  - 7.3.c) Tendentes a la adecuación local se ejecuten en edificios en los que existan problemas graves de adecuación estructural, o aquellas que solo efectúen reparaciones puntuales de los problemas graves de adecuación estructural existentes.
  - 7.3.d) Tengan por objeto la sustitución o mejora de elementos en buen estado, o aquellas que puedan ser consideradas de mantenimiento. Al respecto se entenderá que las obras anteriormente subvencionadas en aplicación de esta normativa tienen en todos los casos garantías decenales, no admitiéndose a trámite las solicitudes que impliquen duplicidad de conceptos hasta haber transcurrido dicho periodo.
  - 7.3.e) Tengan prevista la adecuación de un edificio en el que realizadas anteriormente obras sobre algún otro elemento del inmueble acogidas a ayudas municipales se observe que han sido transgredidos los condicionantes en su día estipulados o en el que, por efecto de obras posteriores, hayan sido modificadas las condiciones básicas de adecuación constructiva o compositiva lograda en la intervención anterior. En estos supuestos podrán acogerse a las ayudas si en los presupuestos que se aporten y en el transcurso de la ejecución de las obras se aborda la subsanación de los reparos que sean anotados al respecto, sin que tales obras de subsanación de las acciones transgresoras puedan ser objeto de subvención.
  - 7.3.f) Correspondan a conceptos en sí ajenos a lo que propiamente se reconoce como obras civiles de construcción, y que se consideren complementarias a la obra principal o directamente ligadas al uso o actividad que se implanta; como lo son los conceptos de obra referidos a: mobiliario, acondicionamiento interior de armarios, mamparas, elementos ornamentales, luminarias, electrodomésticos, hilo musical, redes informáticas internas, equipamiento comercial, instalaciones especiales, etc.

### **CAPITULO -III- AYUDAS ECONÓMICAS.**

#### **Artículo 8.- Ayudas económicas generales a las obras.**

- 8.1. Las ayudas económicas a la rehabilitación consistirán en subvenciones a fondo perdido cuya cuantía se calculará aplicando un porcentaje, al presupuesto de las obras limitándose a aquellos conceptos presupuestariamente subvencionables conforme a la normativa y ordenanzas vigentes, quedando, por tanto, al margen su aplicación sobre las cuantías correspondientes al impuesto del valor añadido del coste de las obras (I.V.A.) y cualquiera otro impuesto o tasa a sufragar ante entidades y organismos públicos por conceptos relacionados con las obras realizadas (licencias, vados, etc)

- 8.2. El porcentaje general en el cálculo de las ayudas será de un 35%, con las siguientes salvedades:
- a) En las zonas declaradas como Programadas de Rehabilitación se incrementará en un 10% el porcentaje aplicable con carácter general.
  - b) En las zonas declaradas como Programadas de Recuperación Ambiental el porcentaje aplicable sobre el presupuesto protegible de los elementos exteriores objeto de la subvención, se incrementará un 10%, sin que excluya la posibilidad de solicitar ayudas por otros conceptos, aplicándose en este último supuesto, los porcentajes de carácter general.
  - c) Para las obras que tengan como fin el aislamiento térmico y/o acústico de viviendas, el porcentaje aplicable sobre el presupuesto protegible de dichas obras podrá ser incrementado hasta un 15%, sin que excluya la posibilidad de solicitar ayudas por otros conceptos, aplicándose en este último supuesto, los porcentajes de carácter general.
- 8.3. En ningún caso, la cuantía de estas ayudas podrá superar, para cada anualidad presupuestaria, el importe máximo de 40.000 euros por promotor y edificio en las obras de adecuación estructural, y 10.000 euros por promotor y vivienda o local en las obras de adecuación local.
- 8.4. Excepcionalmente, en el supuesto de hallazgos de interés, podrá concederse una ayuda adicional para la reintegración y puesta en valor de elementos de interés artístico, arquitectónico y arqueológico y hallazgos singulares, de tal forma que cuando la rehabilitación de un edificio implique la utilización de técnicas especiales e inusuales para el rescate y recuperación de acabados y elementos arquitectónicos preexistentes de interés - trabajos de cantería, estucos, fundición y forja, carpintería y ebanistería, etc.- el exceso de costes respecto de la utilización de medios normales podrá ser subvencionado hasta el 100%, y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales donde se aprecie la necesidad. Así mismo podrán recibir igual tratamiento aquellas obras que por imposición o recomendación municipal impliquen la reforma o sustitución de elementos en buen estado que afecten negativamente a la composición general del inmueble.
- 8.5. En el supuesto de que el presupuesto protegible de las obras realizadas supere el valor resultante de aplicar a los metros cuadrados construidos del local o edificio el módulo aplicable a las viviendas de protección oficial vigente en el momento de la concesión definitiva de la ayuda, se tomará como presupuesto para el cálculo de las ayudas el menor de ambos valores.
- 8.6. Para el resto de las obras la estimación de costes máximos se obtendrá aplicando como límite a cada una de las partidas ejecutadas los valores medios de mercado equivalentes a las calidades empleadas en la construcción de viviendas de protección oficial.
- 8.7. En la determinación de la ayuda, la fijación del presupuesto protegible y el porcentaje máximo aplicable al mismo, se tendrá en cuenta, entre otros aspectos, los precios medios del mercado y otras posibles ayudas o recursos que pudieran recibirse por el mismo objeto, siendo su obligación de los beneficiarios la de comunicar al órgano concedente la obtención de otras ayudas o ingresos.
- 8.8. El importe de la subvención no podrá ser en ningún caso de cuantía tal que, aislada o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos, superen el coste de la actividad subvencionada.

## **Artículo 9. Ayudas a la rehabilitación integral de edificios.**

- 9.1. Se entenderán como obras de rehabilitación integral de un edificio aquellas que comprendan la consolidación y restauración de la totalidad de los elementos estructurales del inmueble y de sus instalaciones generales, ejecutándose simultáneamente la completa adecuación de todas sus plantas para la implantación de cualquiera de las actividades previstas en el Plan General Municipal de Logroño.
- 9.2. Las ayudas económicas municipales a las obras de rehabilitación integral de edificios se aplicarán a las actuaciones privadas que se realicen en edificios englobados en el ámbito general de aplicación de esta Normativa y que estén situados en el Centro Histórico. Las soluciones arquitectónicas proyectadas y usos previstos deberán ser adecuadas y compatibles con las características tipológicas del edificio en el que se interviene.
- 9.3. Las ayudas económicas correspondientes en estos supuestos serán el porcentaje equivalente a las generales, estableciéndose hasta una cuantía máxima 100.000 euros en concepto de adecuación estructural y 10.000 euros por vivienda o local en concepto de adecuación parcial.
- 9.4. Excepcionalmente, en el supuesto de hallazgos de interés, podrá concederse una ayuda adicional para la reintegración y puesta en valor de elementos de interés artístico, arquitectónico y arqueológico y hallazgos singulares, de tal forma que cuando la rehabilitación de un edificio implique la utilización de técnicas especiales e inusuales para el rescate y recuperación de acabados y elementos arquitectónicos preexistentes de interés - trabajos de cantería, estucos, fundición y forja, carpintería y ebanistería, etc.- el exceso de costes respecto de la utilización de medios normales podrá ser subvencionado hasta el 100%, y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales donde se aprecie la necesidad. Así mismo podrán recibir igual tratamiento aquellas obras que por imposición o recomendación municipal impliquen la reforma o sustitución de elementos en buen estado que afecten negativamente a la composición general del inmueble.

#### **Artículo 10. Ayudas complementarias**

- 10.1. En compensación a gastos derivados de las obras ejecutadas, como minutas de técnicos facultativos que intervengan mediante informes, proyectos y/o dirección de obras de rehabilitación, se establecen ayudas con las siguientes cuantías:
- 10.1. a) En obras de adecuación estructural: hasta el 5% del Presupuesto Protegible con un límite de 5.000 euros.
- 10.1. b) En obras de adecuación local: hasta el 5% del Presupuesto Protegible con un límite de 2.000 euros.
- 10.2. Para tener derecho a estas ayudas complementarias se presentará al finalizar las obras documentación justificativa de dichos gastos, debidamente acreditada.

#### **Artículo 11. Ayudas económicas personales.**

- 11.1. Podrán acceder a las ayudas económicas personales tanto para obras de adecuación estructural como de vivienda las personas físicas promotoras de obras en el Centro Histórico en las que el Ayuntamiento aprecie el cumplimiento de los siguientes requisitos:
- 11.1.a) Que se trate del domicilio habitual y permanente del solicitante y de unidad familiar.
- 11.1.b) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea titular de propietario en pleno dominio o titular de derecho real de uso o disfrute de otra vivienda.
- 11.1.c) Que los ingresos familiares sean inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- 11.2. Las ayudas económicas personales consistirán en subvenciones a fondo perdido cuya cuantía se calculará inicialmente con los siguientes porcentajes, a aplicar al presupuesto de las obras, en función de los ingresos familiares:
- 11.2.a) Hasta 1,50. IPREM                      20%

- 11.2.b) Entre 1,50 y 2,00. IPREM 15%
- 11.2.c) Entre 2,00 y 2,50. IPREM 10%

11.3. Estas cuantías, previa justificación razonada en informe emitido al respecto, podrán ser modificadas en un porcentaje del 5% en función de las circunstancias patrimoniales, económicas y sociales que concurran en el solicitante; pudiendo éstas mismas circunstancias dar lugar igualmente a la denegación de las ayudas personales.

## **CAPITULO -IV- PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN**

### **Artículo 12. Convocatoria y plazo de presentación de solicitudes**

12.1. Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local se aprobará la convocatoria correspondiente y se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja, indicando, en todo caso, la disposición que contiene las Bases Regulatoras y el Diario Oficial en que estén publicadas, la disponibilidad presupuestaria, la partida consignada a este objeto y el plazo de presentación de solicitudes.

12.2. Durante el plazo establecido podrán los interesados presentar las solicitudes y documentación requerida a fin de poder optar a las ayudas reguladas en estas Bases.

### **Artículo 13. Solicitud y documentación a presentar.**

13.1. Todos los documentos a presentar para la solicitud de las ayudas serán originales, copias compulsadas o comprobadas con el original en alguna de las oficinas municipales responsables de su tramitación.

13.2. Las solicitudes podrán presentarse en el Registro General del Ayuntamiento de Logroño o por cualquiera de los medios establecidos en el art. 38 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

13.3. La solicitud de ayuda se presentará en impreso preparado al efecto, y que deberá ser debidamente cumplimentado adjuntando la siguiente documentación:

13.4. Documentación general a presentar con todas las solicitudes (tanto de ayudas económicas a las obras, como ayudas económicas personales):

13.4.a) La que acredite la personalidad del solicitante:

1. Copia compulsada del N.I.F. del solicitante de la ayuda.
2. En su caso, copia compulsada del NIF del representante y documentación que acredite la representación que ostenta.

13.4.b) La que acredite la condición de beneficiario (excepto Comunidades de Propietarios):

3. Escritura de propiedad o nota simple del Registro de la Propiedad, en los que se acredite la titularidad.
4. Contrato de arrendamiento y autorización del propietario para la realización de las obras.

13.4.c) Presupuesto de ejecución de las obras a realizar, en el que se detallen y relacionen la totalidad de los trabajos para los que se solicitan las ayudas, efectuando su medición y descripción valorada unitariamente por partidas, firmado por el solicitante o representante y por la empresa encargada de realizar las obras (original y fotocopia). En su caso, se presentará además la documentación técnica legalmente exigible.

Cuando el importe del gasto subvencionado supere la cuantía de 30.000 euros, deberá acreditarse que se han solicitado, con carácter previo a la contratación del compromiso de la prestación, al menos tres ofertas para la realización de las obras,

debiendo quedar justificada la elección de aquella oferta que no recaiga en la propuesta más ventajosa económicamente.

- 13.4.d) Fotografías en color y/o cd con fotos en las que se aprecie el estado inicial del edificio o vivienda antes de la intervención, limitándose al ámbito al que hacen referencia las obras previstas.
- 13.4.e) Impreso “Ficha de Alta de Terceros” del Excmo. Ayuntamiento debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por interesado.
- 13.4.f) Acreditación de estar al corriente de pagos con la Hacienda Estatal y Autonómica y con la Tesorería General de la Seguridad Social. La documentación a presentar podrá ser sustituida, en su caso, por una autorización del interesado al Ayuntamiento para su obtención ante el organismo público en cuyo poder obren los datos.
- 13.4.g) Deberán tener solicitada la correspondiente licencia municipal de obras, al objeto de hacer coincidir las visitas de inspección municipal requeridas tanto para ayudas solicitadas como para obtener la licencia de obras.
- 13.4.h) Para Comunidades de Propietarios: Acta de la reunión de la Comunidad (original y fotocopia) que contenga:
  - 5. Acuerdo de solicitar ayudas para la realización de las obras.
  - 6. Nombramiento del representante de la Comunidad a los efectos de la tramitación de las ayudas.
  - 7. Aprobación del Presupuesto de Ejecución de las Obras.
  - 8. Cuotas de participación de todas las viviendas y locales del inmueble.

#### 13.5. Documentación adicional a presentar con la Solicitud de Ayuda Personal:

- a) D.N.I. y/o N.I.F. de los solicitantes o, en su caso, la que acredite su personalidad y la representación que ostente (original y fotocopia).
- b) Libro de Familia del solicitante de las ayudas (original y fotocopia).
- c) Certificados del IRPF y/o de percepción de pensiones u otro tipo de ingresos de todos los miembros del grupo familiar mayores de 18 años. Esta documentación podrá ser sustituida, en su caso, por una autorización del interesado al Ayuntamiento para su obtención ante el organismo público en cuyo poder obren los datos..
- d) Certificado Catastral de posesión de bienes urbanos de todos los miembros de la unidad familiar. Esta documentación podrá ser sustituida por una autorización del interesado al Ayuntamiento para su obtención ante el organismo público en cuyo poder obren los datos.
- e) Impreso “Ficha de Alta de Terceros” del Excmo. Ayuntamiento debidamente cumplimentada por Banco o Caja de Ahorros y firmada por interesado.
- f) Acreditación de estar al corriente de pagos con la Hacienda Estatal y Autonómica y con la Tesorería General de la Seguridad Social. La documentación a presentar podrá ser sustituida, en su caso, por una autorización del interesado al Ayuntamiento para su obtención ante el organismo público en cuyo poder obren los datos
- g) Copia de la escritura de propiedad del inmueble.
- h) Cualquier otra documentación complementaria que se considere necesaria por este Ayuntamiento para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos.

13.6 Terminado el plazo para la presentación de solicitudes y documentación, se elaborará un listado con las solicitudes recibidas que se expondrá en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento y en el Tablón de la Unidad de Casco Antiguo, habilitándose un plazo de 10 días hábiles a fin de que los interesados puedan completar la documentación que les falte o subsanar la falta de documentos.

13.7. La no presentación de la documentación requerida, conforme a lo previsto en estas Bases, determinará la exclusión de la solicitud de ayudas formulada.

13.8. La presentación de solicitudes supondrá el sometimiento a lo previsto en estas Bases.

#### **Artículo 14. Órgano Instructor y órgano proponente**

- 14.1 El procedimiento de concesión de las subvenciones se tramitará en régimen de concurrencia competitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- 14.2. La Unidad de Casco Antiguo es el órgano encargado de la instrucción del procedimiento, Podrá realizar 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. Las actividades de instrucción comprenderán la petición de cuantos informes estime necesarios para resolver el procedimiento; y la evaluación de las solicitudes, efectuada conforme con los criterios, formas y prioridades de valoración.
- 14.3 El órgano colegiado que informará la propuesta de concesión conforme a los criterios de valoración se compondrá por:
- El Concejal responsable del Área de Casco Antiguo y Patrimonio Histórico
  - El Jefe de la Unidad del Casco Antiguo
  - El T.A.G. de Seguridad en la Edificación.
  - El Trabajador Social de la Unidad de Casco Antiguo
- 14.4. La Junta de Gobierno Local es el órgano competente para la aprobación de la concesión provisional de las subvenciones, y órgano competente para aprobar la concesión definitiva será aquel que determinen las Bases de Ejecución del Presupuesto, en atención a la cuantía.

#### **Artículo 15. Concesión provisional.**

- 15.1 Una vez estudiados los expedientes, y emitido el informe de valoración por el órgano colegiado, el órgano instructor elevará a la Junta de Gobierno Local para su aprobación la Propuesta previa de concesión provisional de ayudas, que estará debidamente motivada, e indicará la relación de solicitantes admitidos y excluidos. La Propuesta previa de concesión provisional de ayudas se expondrá al público en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, y en el Tablón de anuncios de la Oficina de Casco Antiguo, disponiendo los interesados de un plazo de 10 días para formular alegaciones. En este trámite no podrá presentarse la documentación ya requerida conforme al artículo 13.4<sup>º</sup> de estas Bases.
- 15.2 Teniendo en cuenta lo alegado por los interesados, el órgano instructor formulará la propuesta definitiva de concesión provisional, que será aprobada por la Junta de Gobierno Local. El acuerdo definitivo de concesión provisional expresará el solicitante o relación de solicitantes para los que se propone la concesión de la subvención, y su cuantía, así como los solicitantes excluidos y el motivo de exclusión. Este acuerdo se expondrá en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, y en el Tablón de la Oficina de Casco Antiguo por un plazo de 15 días. Además, aquellos que resulten favorecidos con la concesión provisional se les notificará los criterios de adecuación que deban cumplir en la realización de las obras.
- 15.3 El Ayuntamiento procederá a la publicación de las subvenciones concedidas en el Boletín Oficial de La Rioja, con expresión de la convocatoria, el programa, y el crédito presupuestario al que se imputen, beneficiario, cuantía concedida y finalidad.

- 15.4 El plazo máximo para resolver y notificar la concesión provisional no podrá exceder a 6 meses contados a partir de la fecha de fin de plazo de la convocatoria. El vencimiento de este plazo sin haberse notificado la resolución del procedimiento de concesión provisional, legitimará a los interesados para entender desestimada por silencio administrativo la solicitud de concesión de la subvención.
- 15.5 Las propuestas de resolución provisional y definitiva no crearán derecho alguno a favor del beneficiario propuesto, mientras no se le notifique la resolución de la concesión.
- 15.6 A efectos de la concesión de subvenciones se fija un plazo máximo de ejecución de las obras de rehabilitación de dos años por promotor y edificio, a contar desde la fecha de la concesión provisional de la ayuda.
- 15.7 De conformidad a la normativa vigente, contra el acuerdo definitivo relativo a la concesión provisional de subvenciones, se podrá interponer potestativamente Recurso de Reposición ante el mismo Órgano que lo dicta, en el plazo de 1 mes de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. O vía jurisdiccional se podrá interponer Recurso Contencioso–Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Logroño. El plazo será de 2 meses a tenor de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso–Administrativa; ambos plazos se contarán a partir del día siguiente a la publicación del acuerdo.
- 15.8 En el transcurso de la ejecución de las obras se colocará de forma visible desde la vía pública y en lugar preferente el estandarte, facilitado al efecto, identificativo de que las obras se ejecutan al amparo de subvenciones municipales.

#### **Artículo 16. Prelación en la concesión provisional de las ayudas.**

- 16.1. En el supuesto de que el importe correspondiente a la totalidad de las ayudas solicitadas superase la cuantía destinada a las ayudas a la rehabilitación prevista en el presupuesto municipal y en la convocatoria formulada de conformidad con las presentes bases, se concederán de acuerdo con el orden de prelación siguiente, hasta agotar el crédito municipal existente:
- En primer lugar, las ayudas se concederán a las solicitudes vinculadas a las Zonas Programadas. En segundo lugar, se procederá a la concesión de ayudas al resto del Centro Histórico y edificios calificados de interés situados fuera de dicho ámbito y, por último, se procederá a la concesión de ayudas a los edificios considerados como construcciones inadecuadas conforme al Plan General de Logroño. En estos tres supuestos, y a fin de establecer una prelación de solicitudes, las ayudas se concederán atendiendo a su finalidad de acuerdo con el siguiente orden:
- a) Zonas Programadas de Rehabilitación
  - b) Zonas Programadas de Recuperación Ambiental
  - c) Ayudas destinadas a la rehabilitación integral de edificios.
  - d) Ayudas destinadas a la adecuación estructural
  - e) Ayudas destinadas a la reintegración y puesta en valor de elementos de interés artístico, arquitectónico y arqueológico y hallazgos singulares.
  - f) Ayudas destinadas a la adecuación local con uso o destino de vivienda.
  - g) Ayudas destinadas a la adecuación local con uso o destino diferente al de vivienda.
- 16.2. A su vez, dentro de cada uno de los grupos preestablecidos, y hasta agotar el crédito municipal, las ayudas se concederán por riguroso orden de entrada de las solicitudes.

16.3. Una vez calificadas y clasificadas las solicitudes se hará público un listado en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en la Oficina Municipal de Rehabilitación en el que se incluirán las que sean objeto de subvención, las excluidas y las denegadas.

### **Artículo 17. Concesión definitiva y abono de la subvención.**

17.1. Dentro del plazo general de 2 años establecido para la realización de las obras, y contado desde la fecha de la aprobación de la concesión provisional de la ayuda, deberá presentarse la solicitud de concesión definitiva de la ayuda.

17.2. La solicitud se realizará en impreso preparado al efecto al que se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- a) Certificado final de la obra suscrito por el técnico director, visado por su correspondiente colegio profesional, en el que se especifique el coste final de las obras para las que se solicitan las ayudas, y en su defecto, de no contar con dirección técnica, declaración firmada por el titular beneficiario de las ayudas que acredite la terminación de las obras especificando el valor final de las mismas.
- b) Certificación final de las obras emitida por el técnico director en el que se detallen y relacionen la totalidad de los trabajos realizados para los que se solicitan las ayudas efectuando su descripción valorada unitariamente por partidas, o en su defecto, de no contar con dirección técnica, el titular beneficiario de las ayudas presentará relación detallada de las obras realizadas justificando debidamente su valor, aportando sus costes descritos y desglosados por partidas valoradas unitariamente;
- c) Fotografías en las que se aprecie el estado final del edificio/vivienda/local una vez terminada la intervención, limitándose al ámbito de las obras previstas.
- d) Facturas que justifiquen los pagos efectuados por el promotor de las obras en relación con los gastos ocasionados por los trabajos para los que se hayan concedido ayudas provisionales.
- e) En su caso, se deberán aportar facturas que justifiquen los pagos efectuados, relativos a los gastos ocasionados por honorarios de dirección facultativa, proyectos, etc. para los que se hayan concedido provisionalmente ayudas complementarias.
- f) Acreditación de estar al corriente de pagos con la Hacienda Estatal y Autonómica y con la Tesorería General de la Seguridad Social. La documentación a presentar podrá ser sustituida, en su caso, por una autorización del interesado al Ayuntamiento para su obtención ante el organismo público en cuyo poder obren los datos.
- g) Declaración jurada en la que se efectúe relación de todas las entidades ante las que se ha tramitado solicitud de ayudas en relación con las obras ejecutadas, especificando las cantidades concedidas.
- h) Deberá, en su caso, tener solicitada la correspondiente licencia de primera ocupación de las obras.

17.3. En el caso de solicitantes de ayudas personales, deberá acreditar que la vivienda continúa siendo el domicilio habitual y permanente del solicitante y de la unidad familiar

17.4. Previamente a la concesión de las ayudas definitivas, los servicios técnicos municipales inspeccionarán las obras realizadas al objeto de comprobar su correspondencia con las previstas y la idoneidad económica de su valor real. Como resultado de ello, en caso de encontrarlas conformes, emitirán informe favorable a su ejecución. Advertidas deficiencias subsanables, el Ayuntamiento comunicará al titular o titulares de la actuación el plazo y condiciones necesarias para proceder a la cumplimentación de los reparos observados y consiguiente expedición de la concesión definitiva.

17.5. Comprobada la conformidad de la obra, el Ayuntamiento adoptará acuerdo de resolución de concesión definitiva de la ayuda económica, que será notificada a los interesados conforme

a lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. (Ley 30/1992 de 26 de noviembre).

- 17.6. El plazo máximo para resolver la solicitud de concesión definitiva será de seis meses a partir de que la solicitud tenga entrada en el Registro municipal. El vencimiento del plazo sin haberse notificado la resolución, legitimará a los interesados para entender desestimada por silencio administrativo la solicitud de concesión definitiva de la subvención.
- 17.7 De conformidad a la normativa vigente, contra el acuerdo relativo a la concesión definitiva de las ayudas, se podrá interponer potestativamente Recurso de Reposición ante el mismo Órgano que lo dicta, en el plazo de 1 mes de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. O vía jurisdiccional se podrá interponer Recurso Contencioso–Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Logroño. El plazo será de 2 meses a tenor de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso–Administrativa; ambos plazos se contarán a partir del día siguiente al de notificación.

## **CAPITULO -V- ABONO DE LA SUBVENCIÓN Y REINTEGRO DE LAS AYUDAS**

### **Artículo 18. Abono de la subvención.**

- 18.1 El abono de la subvención se realizará mediante transferencia en la cuenta indicada por el beneficiario en el plazo de dos meses a partir de la fecha de la concesión definitiva. Con carácter previo, la administración comprobará el otorgamiento de la licencia de primera ocupación.
- 18.2. En ningún caso el importe correspondiente a la concesión definitiva superará la cuantía de la ayuda calculada al resolver la concesión provisional.

### **Artículo 19. Abonos parciales**

- 19.1. Tras el acuerdo definitivo de concesión provisional y para obras con un presupuesto global superior a 6.000 euros y con un plazo de ejecución mayor a un mes, podrá hacerse efectiva la ayuda, previa solicitud por el interesado, mediante la presentación de certificaciones mensuales parciales superiores a dicha cuantía, firmadas por el técnico director de las mismas o aportando los justificantes del valor real de las obras realizadas. En estos supuestos quedarán pendientes de tramitación las subvenciones económicas establecidas como ayudas complementarias hasta la tramitación de las ayudas definitivas finales.
- 19.2. Para proceder al abono parcial será preciso previo acuerdo municipal.

### **Artículo 20. Reintegro de las ayudas.**

- 20.1. Para garantizar los intereses públicos, los beneficiarios de estas ayudas quedan en lo sucesivo obligados a mantener las condiciones tenidas en cuenta para su concesión y en caso de transgredirlas o de proceder al derribo del inmueble en un plazo inferior a 10 años, a contar desde la fecha de la concesión definitiva de la ayuda, podrá exigírseles su devolución íntegra e incrementada con el interés legal del dinero vigente en el día que se detecte la causa que justifique la exigencia de la devolución.
- 20.2. Es, así mismo, causa de reintegro, la obtención de la subvención falseando las condiciones requeridas para ello u ocultando aquéllas que lo hubieran impedido. También lo será el empleo de facturas, justificantes u otros documentos falseados.

- 20.3. Para proceder a la devolución de la subvención en estos supuestos y en los previstos en la Ley 38/2003, de 17 de Noviembre, General de Subvenciones, se estará a lo dispuesto en la citada norma, debiendo contemplarse en todo caso los siguientes trámites:
- a) Propuesta técnica, que constate que se dan las circunstancias que motivan el reintegro de la subvención.
  - b) Audiencia al interesado, por plazo de 10 días para que alegue lo que estime conveniente en defensa de su derecho.
  - c) Práctica, en su caso, de las pruebas propuestas en el plazo máximo de 15 días.
  - d) Informe de los Servicios Jurídicos.
  - e) Resolución de Alcaldía o de la Junta de Gobierno Local.
- 20.4. Por la entidad gestora se practicará la liquidación del reintegro por el importe de la subvención incrementado con los intereses de demora que se devenguen desde la fecha de pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro.

## **CAPITULO -VI- INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.**

### **Artículo 21. Infracciones y sanciones.**

- 21.1 Se conceptúa como infracción el incumplimiento de las condiciones establecidas alterando sustancialmente los fines para los que la subvención fue concedida (en la que se incluye la renuncia a la subvención una vez concedida provisionalmente).
- 21.2 La mencionada infracción llevará aparejada la imposibilidad de solicitar las ayudas en el plazo de un año, a contar desde la fecha de notificación de la resolución que se dicte al efecto.

### **Artículo 22. Plazos.**

El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en estas Bases será causa suficiente para proceder a la denegación de las ayudas solicitadas y al archivo del expediente.

## **CAPITULO-VII- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE**

### **Artículo 23. Régimen Jurídico.**

- 23.1 El procedimiento de concesión de ayudas se regirá por lo dispuesto en las presentes normas y subsidiariamente por la legislación administrativa común, en especial por la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y reglamentos que la desarrollan.
- 23.2 En lo no previsto en estas bases se aplicará la Ley 38/2003, de 17 de Noviembre, General de Subvenciones; el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, el Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana aprobado por el Ayuntamiento de Logroño y las Bases de Ejecución del Presupuesto correspondiente, en lo que respecta a la concesión de ayudas y subvenciones.

### **Disposiciones adicionales.**

- Primera:** Se faculta a la Junta de Gobierno Local para la delimitación y posteriores modificaciones de las Zonas Programadas de Rehabilitación y Zonas Programadas de Recuperación Ambiental a que hace referencia el art. 3.

**Segunda:** El sistema de ayudas a las obras de rehabilitación reguladas en estas Bases podrá acogerse al Programa Operativo cofinanciado por el FEDER.

**Disposición final.**

Estas Bases entrarán en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Rioja.

## **ANEXO I. GUIA DE LA REHABILITACION**

### **NATURALEZA Y OBJETO:**

La presente Guía de la Rehabilitación pretende recoger una serie de recomendaciones a los solicitantes de Subvenciones Municipales a la Rehabilitación del Ayuntamiento de Logroño, fruto de la experiencia adquirida en más de una década de vida de dichas subvenciones.

Este documento, sin llegar a ser una relación exhaustiva, constituye una guía orientativa de cuestiones a tener en cuenta en las obras de rehabilitación que se ejecuten y pretendan acogerse a dichas Subvenciones, con el fin de lograr la mejor actuación posible para los intereses de los propietarios de los edificios, en sintonía con los Criterios de Coherencia para las Obras perseguidos por las Bases de las Ayudas.

De todas la extensa relación de pautas, los interesados en acogerse a las Ayudas Municipales, habrán de considerar aquellas que por su naturaleza tengan relación directa con las obras a realizar.

Todo ello sin perjuicio de las puntualizaciones, precisiones o adecuación a las obras concretas, que justificadamente, puedan apreciar los técnicos municipales, en aras de procurar la intervención más óptima posible para los intereses de los propietarios de los edificios.

Se completa la guía con una relación de precios a considerar en determinadas unidades de obra, para mantener un criterio coherente con los precios máximos de las obras, en relación con los costes medios de mercado y de promoción de vivienda protegida. Se complementa dicha relación con otra de elementos, que por sus características resultan ajenos en si al concepto de "obras de rehabilitación" y cuyo coste no será subvencionado.

### **CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL:**

Todo solicitante que quiera obtener ayudas de rehabilitación deberá observar las prescripciones que se señalen en la licencia de obras. Al terminar las obras, en su caso, deberá obtener la licencia de primera ocupación respectiva.

Los edificios o viviendas que soliciten ayudas y sobre los que exista algún tipo de requerimiento municipal, deberán satisfacer dichos requerimientos para la obtención de subvenciones. Deberán eliminar los elementos superpuestos de valor nulo, de incidencia negativa o en situación de fuera de ordenación que pudieran tener.

Todo solicitante deberá cumplir las condiciones establecidas en las Bases para la concesión de ayudas a las obras de rehabilitación en edificios situados en el Centro Histórico y en edificios calificados de Interés Histórico Arquitectónico en la ciudad de Logroño, así como los condicionantes señalados en la concesión de calificación provisional de las ayudas de rehabilitación. Estos condicionantes estarán relacionados con la obras a realizar, marcando las pautas específicas para cada actuación.

## CONDICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR:

### FACHADAS:

1. Cuando las obras vayan dirigidas a la rehabilitación de las fachadas a vía pública y a fin de procurar salvaguardar la futura unidad compositiva de las fachadas del edificio en el futuro, deberá adoptarse acuerdo por la Comunidad de Propietarios en el que, para las obras a realizar y para las futuras intervenciones, se determinen las calidades y cualidades de los distintos elementos constructivos de fachada vistos desde la vía pública: revestimientos, carpintería exterior (puerta de portal, ventanas, puertas balconeras, miradores, galerías, contraventanas y persianas), rejerías (en antepechos de balcones, de terrazas y de ventanas), molduramen de los elementos arquitectónicos y elementos ornamentales dispuestos, etc., así como de los elementos superpuestos a fachadas (rejillas de ventilación, remate de salida de conductos, toldos, tendedores, instalaciones, etc.); especificándose para todos los supuestos como mínimo su situación, composición, materiales y color. (Se dispone de modelo en la Unidad Casco Antiguo en c/ Marqués de San Nicolás 54).

Cuando el inmueble pertenezca a una promoción de viviendas con diversos portales en los que se mantienen características compositivas de fachada homogéneas, y constituidos estos en comunidades de propietarios independientes, a fin de salvaguardar la futura unidad compositiva existente en sus fachadas, el acuerdo deberá ser conjunto, adoptado por la totalidad de comunidades de propietarios que constituyen el mismo bloque de la promoción original.

(Se dispone de modelo en la Oficina del Casco Antiguo, en Calle Marqués de San Nicolás 54)

2. Se procurará la recuperación de los elementos compositivos y/u ornamentales dispuestos en la composición de fachada, molduramen de repisas de mirador, repisas de balcones, impostas, cornisas, llagueados, recercos, etc. bajo el criterio de reproducir sus formas originales.  
Al respecto, se recomienda que en la reposición y reparación del revestimiento se utilice mortero de cal, de semejante dosificación y granulometría que la del existente, aplicado mediante técnicas tradicionales propias y una retonificación de la totalidad de los estucos con pintura a la cal.
3. En los trabajos de fachada, patio y cubierta se utilizarán siempre morteros de garantizada calidad hidráulica, prohibiéndose expresamente el empleo de yesos o materiales similares.
4. Se efectuará la reposición de la totalidad de los revestimientos huecos o sueltos de las fábricas de fachada.
5. El picado de revestimientos de fachada se extenderá a mochetas y dinteles de huecos, reconstruyéndose sus aristas vivas con líneas maestreadas.
6. De efectuar el picado parcial de fachada se garantizará la completa planeidad de las superficies de los paramentos de fachada, esmerándose en la eliminación de cejas y juntas en los encuentros entre los nuevos revestimientos y los antiguos.
7. En los trabajos de fachada se utilizarán siempre morteros de garantizada calidad hidráulica, prohibiéndose expresamente el empleo de acabados que necesiten juntas de trabajo.
8. En coherencia con las obras a realizar en fachada principal y para ultimar su consideración como de completas la intervención prevista se extenderá hasta incluir planta baja y las fachadas laterales vistas desde la vía pública.
9. Para la realización de los revestimientos de fachadas se retirarán, previamente, cables, cajas de conexiones, patillas e instalaciones ubicadas en fachada, incluido el alumbrado público, colocándose nuevamente después de su ejecución.
10. Cuando proceda, se realizará la limpieza de los paramentos de piedra existentes en planta baja y entresuelo, empleando para ello técnicas y productos que eviten daños irreversibles a la composición y textura del material.
11. El tono y textura de las pinturas a utilizar en fachadas serán acordes con el edificio y su entorno, debiéndose realizar muestras previas que serán supervisadas por los técnicos de la Unidad de Casco Antiguo.

12. De forma previa a efectuar el picado de revestimientos de fachada se comprobará, especialmente en el cargadero de acceso al portal, la posible existencia de números de policía en placas de azulejo de los siglos XVIII y XIX, en cuyo caso se adoptarán las medidas necesarias para su protección, mantenimiento, restauración y reintegración en su emplazamiento original.
13. Se revisará el estado del alero y se sustituirán los elementos en mal estado. Se pintará en su totalidad previa limpieza y preparación de superficies.
14. Se recomienda adoptar acuerdo por la comunidad de propietarios que regule los usos admisibles en terrazas de modo tal que la colocación de armarios exteriores en terrazas, o la utilización de su espacio como zona de almacenamiento de enseres, no afecte a la imagen exterior de la edificación, procurando queden ocultos a la vista desde la vía pública. Al respecto, en estos supuestos, sería conveniente el efectuar, previa solicitud de licencia específica al respecto, la instalación de cerramientos, totales o parciales, con metalistería acristalada conforme a modelo aprobado por la comunidad de propietarios.

### **CARPINTERIA EXTERIOR DE FACHADAS:**

13. Si procediera la sustitución de la actual puerta de acceso a portal, se recomienda que la elección se ajuste a las calidades, composición y contemporaneidad de la fachada. De forma previa a la ejecución, se aportará plano/croquis de la propuesta que será supervisada por los técnicos de la Unidad de Casco Antiguo.
14. Se procurará que la carpintería exterior a instalar en planta baja se ajuste en dimensiones a la totalidad del hueco disponible en la actualidad, retranqueándose al menos 15 cm. en mochetas y disponiendo en su alféizar pavimento acorde en calidad al existente en la vía pública, recomendándose para ello la piedra natural pulida y abrillantada. De forma previa a su ejecución se aportará nueva propuesta conforme a los criterios indicados para ser supervisada por los técnicos de la Oficina del Centro Histórico.
15. Se procederá al ajuste y pintado, previa limpieza y preparación de superficies, de la totalidad de la carpintería de los paramentos exteriores sobre los que se realizan obras: fachadas o patios. Al respecto, al finalizar las obras todas estas carpinterías, sea cual sea su material, deberán quedar pintadas en la misma tonalidad ajustándose al color previsto en el modelo aprobado por la Comunidad de Propietarios para las futuras sustituciones. Se realizará el ajuste de sus herrajes y cierres y restaurando o sustituyendo los elementos en mal estado.
16. Se unificará el color de lamas de persiana conforme al modelo acordado por la comunidad de propietarios.
17. Se efectuará la completa limpieza de persianas, al menos por su cara exterior vista desde la vía pública.
18. Se realizará la recomposición completa de miradores, recuperando su unidad compositiva, restaurando y reponiendo sus elementos ornamentales, realizando el ajuste de herrajes y cierres de elementos practicables y revisando el estado de sus baberos, sustituyendo los defectuosos para evacuar las aguas pluviales y formar goterón perimetral.
19. Se repondrán los cristales rotos, terciados o ausentes en la totalidad de la carpintería exterior. Al respecto el vidrio a emplear respetará el color, textura y brillo de los originales de la edificación.
20. Se efectuará la limpieza completa de la totalidad de los vidrios de acristalamiento de la carpintería exterior.

### **BALCONES:**

21. Se pintará en igual tonalidad la totalidad de la rejería de antepechos de balcón y/o ventanas.
22. Se demolerán y se reconstruirán las repisas de balcones (cuando sea necesario), previa consolidación de armazón metálico, compuesta por cerámica inferior, capa compresora de hormigón armado con mallazo y terminación lucido o cerámico, respetando libre la rejería de antepechos. Se deberá estudiar, independientemente, cada tipología de balcón.

23. El pavimento a colocar sobre repisas de balcones y en alféizares de huecos de ventanas se efectuará disponiendo en su perímetro piezas con efecto goterón.
24. Se reconstruirán las repisas de balcones recuperando la forma original de su molduramen perimetral.

### **INSTALACIONES VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA:**

25. Se retirarán los tendederos anclados o empotrados en fachadas a calle, debiendo disponer sistemas alternativos de modo que queden ocultos a la vista desde la vía pública.
26. Todos los conductos y trazados de instalaciones privadas (gas, calefacción, climatización, telefonía –tv, sistemas de seguridad, etc.), discurrirán por el interior de la edificación, no pudiendo quedar ningún elemento visible desde la vía pública. Al respecto, se procurará unificar modelo y ubicación, de rejillas y conductos de ventilación, alineándolos en relación a la distribución de huecos de patio.
27. Se retirarán cables, cajas de conexiones y patillas de instalaciones ubicadas en fachada que se encuentren fuera de uso, así mismo se ordenarán y sujetarán las que se encuentren en uso.
28. Mediante pintura, se mimetizarán las instalaciones situadas sobre fachada, empleando los colores del fondo del paramento sobre el que se asientan: instalación de gas, cableados de telefonía, TV. FM., alumbrado, ...Se analizarán la posibilidad de sustituir el trazado exterior de las instalaciones (gas, tv,...) por otra instalación de trazado interior.
29. Los elementos de instalaciones privadas (antenas particulares, climatización,...) actualmente adosados a fachadas deberán ser suprimidos, trasladándose a zonas interiores donde queden ocultos a la vista desde la vía pública.
30. En coherencia con las obras a realizar en cubierta y red de pluviales, y para procurar una mejor adecuación compositiva de la fachada principal del edificio, se deberán analizar las alternativas existentes para desplazar la bajante de pluviales central al lateral de la fachada principal.
31. Se sustituirán canales y bajantes en mal estado por otras de nueva factura.
32. Los canalones situado en coronación de fachadas y bajantes, deberán tratarse como elementos compositivos que doten al edificio de un acabado adecuado al resto de calidades y criterios compositivos de fachada. Al respecto, en caso que el material utilizado sea distinto de zinc o cobre, se pintarán en color acorde con el alero y el resto de fachada.
33. Se preverán guardacaños de protección de bajantes en planta baja hasta una altura no inferior a 2,00; preferiblemente de fundición.

### **FACHADAS INTERIORES / PATIOS.**

34. Para facilitar la ejecución de los trabajos previstos en fachadas de patio se recomienda retirar los tendederos existentes y efectuar su reposición conforme modelo unitario.
35. Para facilitar la ejecución de los trabajos previstos en fachada posterior y patios, se procederá a retirar las estructuras de perfilería y tejadillos de placa ondulada existente en la superficie aterrizada. Al respecto, se recomienda retirar los tendederos existentes y efectuar su reposición conforme modelo unitario.
36. Se evitará la utilización de pinturas de color blanco en fachadas interiores de patio, utilizándose otros de tonalidad suave que garantice similar luminosidad y evite los efectos de rápido envejecimiento.
37. Se limpiarán y acondicionarán las superficies del solado del patio de modo que quede garantizada la eficaz evacuación de aguas pluviales.
38. Para mejorar sus condiciones de utilización y mantenimiento se recomienda la colocación de pavimento cerámico en la superficie de patio.
39. Se procurará unificar modelo y ubicación de rejillas y conductos de ventilación/expulsión de gases de caldera alineándolo en relación a la distribución de huecos de los paramentos de

patio y/o resto de elementos de ventilación en patio. Al respecto, se repondrán los elementos ausentes o deteriorados.

40. El art. 2.3.3. B del P.G.M. de Logroño referente a las condiciones generales de patios considera: La superficie del patio debe ser aterrizada y accesible, no permitiéndose en ellos cobertizos, acumulación de materiales, muebles, objetos o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene y que no sufran menoscabo las condiciones de ventilación e iluminación de las estancias que recaigan sobre el patio.
41. Según el art.2.3.3.F. "Patios" del Plan General Municipal de Logroño, no se admitirá cubrir el patio interior.

### **TEJADO O CUBIERTA:**

42. Se recomienda efectuar revisión de las pendientes de cubierta para, en los supuestos de ser inferior al 30 %, disponer materiales complementarios bajo teja, tipo "onduline" o similar, que garanticen la eficaz evacuación de las aguas pluviales.
43. En prevención de posibles filtraciones se efectuará revisión detallada de los encuentros del canalón oculto con trasdós de cornisa y faldón de cubierta disponiendo, si es preciso, bandeletas lineales de chapa galvanizada que encaucen la evacuación de aguas pluviales.
44. El retejado se realizará a canal descubierta, reponiendo tejas rotas o terciadas, debiendo macizarse cada 5 hiladas verticales y horizontales. Al respecto, se utilizará siempre teja vieja de perfil árabe curvo, admitiéndose el empleo de teja nueva únicamente en canales.
45. Se efectuará revisión técnica de la seguridad estructural que ofrecen los cabios de madera de la estructura de cubierta, sustituyéndose aquellos que lo requieran en función de la capacidad mecánica exigible o de su estado de conservación.
46. Se enfoscarán y pintarán los paramentos verticales sobre cubierta. La textura, tono y color del material de acabado será acorde al edificio y su entorno.
47. Se consolidarán buhardas y repararán sus carpinterías.
48. Para mejorar las condiciones de mantenimiento de cubierta se recomienda la instalación de antena TV.FM colectiva en sustitución de las individuales existentes.  
**Al respecto, su ubicación será tal que su percepción visual desde espacios públicos sea la mínima posible.**
49. Se consolidarán, enfoscarán y pintarán los cuerpos de chimeneas existentes. Al respecto se recomienda dotarlos de remate adecuado.
50. En retejado de cubierta se cuidarán los encuentros de faldones con los paramentos verticales para garantizar su estanqueidad, en especial en líneas de medianera; colocando, si es preciso, bandeletas o sistemas de protección eficaces para la evacuación de aguas pluviales.
51. Se efectuará revisión completa del lucernario limpiando, modificando y/o sustituyendo los elementos necesarios para garantizar la eficaz iluminación y ventilación de la caja de escalera, que evite el efecto invernadero y las condensaciones y permita la futura fácil reposición de sus acristalamientos.
52. Se dispondrá nueva salida a cubierta accesible desde los espacios comunes del inmueble.
53. Se revisará el estado de los aleros y se sustituirán los elementos en mal estado. Se pintará en su totalidad previa limpieza y preparación de superficies.
54. Se retirarán cables, cajas de conexiones, patillas e instalaciones ubicadas en cubierta que se encuentren fuera de uso, así mismo se ordenarán y sujetarán las que se encuentren en uso.  
**Al respecto, se analizará la posibilidad de adecuación del trazado de la instalación general de abastecimiento de gas que sustituya la figura de paso que bordea el alero de fachada.**
55. Analizada la entidad de las obras previstas en el inmueble y en consonancia con el entorno próximo donde se mantienen características homogéneas, a fin de salvaguardar la unidad compositiva existente, se considera oportuno el prescribir la idoneidad de utilizar el mismo tipo y modelo de teja como material de cubierta para las obras previstas.

56. El remate sobre cubierta de los conductos de ventilación y/o evacuación de gases, se procurará adecuar en diseño, materiales, acabados y color a los del resto de la cubierta del edificio.

### **PORTAL / ESCALERA:**

#### **ACABADOS DE PORTAL/ ESCALERA.**

57. Se efectuará la reposición de la totalidad de los revestimientos huecos o sueltos de las fábricas de los paramentos de la caja de escaleras o portal.
58. En escalera se recibirán las baldosas sueltas existentes, reponiendo las que se encuentran rotas o dificulten el tránsito a las personas. En caso de sustitución, se extenderá a la totalidad del recorrido, con objeto de obtener un resultado uniforme.
59. Se repondrán los atoches de peldaños de escalera deteriorados o en mal estado que dificulten el tránsito por la escalera.
60. Se pintarán los paramentos y techos de portal y totalidad de caja de escalera, así como barandado y puertas de entrada a vivienda y elementos de carpintería comunitarios.
61. Se efectuará la reparación completa del barandado de escalera, realizando el ajuste de sus ensambles y reponiendo los balaustres defectuosos.
62. Se analizarán las distintas alternativas existentes para solventar las carencias de altura del barandado de escalera, procurando su adecuación a lo especificado en el art. 2.4.2 de las NN.UU. (altura mínima 95 cm.)
63. Se modificarán las condiciones actuales de la puerta del portal para adaptarlas a las calidades y composición general de la fachada.
64. Se recomienda el mantenimiento y restauración de la actual puerta de acceso a portal, en caso de su sustitución, conviene que la elección se ajuste a las calidades, composición y contemporaneidad de la fachada.
65. El material de pavimento en umbral de acceso al portal, se adaptará a la calidad de los materiales existentes en la red viaria, recomendándose para ello la piedra natural pulida y abrillantada.
66. Si al realizar las obras se afectase a elementos de portal y/o caja de escalera, se procederá a su reparación ajustándose a los criterios de composición y acabados predominantes, reproduciendo fielmente las soluciones originales en cuanto a su diseño, materiales y tono y textura de la pintura a utilizar.
67. Si al realizar las obras se afectase a elementos exteriores visibles desde la vía pública se procederá a su reparación ajustándose a los criterios de composición y acabados predominantes en la fachada del edificio, reproduciendo fielmente las soluciones originales en cuanto a su diseño, materiales y tono y textura de la pintura a utilizar.

#### **ACCESIBILIDAD EN PORTAL/ ESCALERA.**

68. Cuando se de el caso, se analizarán todas las posibilidades de replanteo del portal de modo que, al finalizar las obras, sea factible el embarque al ascensor desde la rasante de calle suprimiéndose todos los peldaños de escalera existentes actualmente (2cm).

#### **INSTALACIONES DE PORTAL / ESCALERA.**

69. Aprovechando la oportunidad de la ejecución de las obras, se analizarán las distintas alternativas existentes para dotar de canalizaciones suficientes en previsión de instalaciones de servicio comunitario a discurrir por la caja de escalera, tales como: telefonía, TV, alumbrado, suministro eléctrico o cualquier otro que se considere de interés para servicios comunes del inmueble.

70. Se procederá a la actualización o modernización de instalaciones comunitarias (luz, agua, telecomunicaciones, portero automático, etc.).
71. En coherencia con las obras a realizar en portal, se analizarán todas las posibilidades para reubicar el armario de regulación de presión de gas bajo el criterio de su integración.
72. Se regularizarán y reubicarán las placas profesionales actualmente instaladas en acceso a portal de forma ordenada y mediante solución unitaria; solución que deberá contar con aprobación municipal.
73. Se analizará las posibles causas (impermeabilización de patio, red de saneamiento, red abastecimiento, vertido de pluviales en fachada, grado de absorción por capilarización de la fábrica, ...) que originen o potencien las humedades localizadas en cerramientos de hueco de escalera con locales comerciales de planta baja, de forma que las obras a ejecutar no se limiten a ocultar, sin que además se eliminen o reduzcan sus efectos en los elementos constructivos existentes.

### **VIVIENDAS Y LOCALES / OBRAS MENORES:**

74. Si al realizar las obras se afectase a elementos exteriores visibles desde la vía pública se procederá a su reparación ajustándose a los criterios de composición y acabados predominantes en la fachada del edificio, reproduciendo fielmente las soluciones originales en cuanto a su diseño, materiales y tono y textura de la pintura a utilizar.

### **CARPINTERIA.**

75. La sustitución de carpinterías exteriores y / o la instalación de persianas en el edificio se adaptará a la composición general de las fachadas y al respecto, para garantizar su uniformidad, se aportará acuerdo de la comunidad de propietarios aprobando modelo unitario en el que se especifique su composición y color ajustado a las dimensiones y características de cada hueco. El cajón de persiana se por el interior, oculto a la vista desde la vía pública. De forma previa a la ejecución de los trabajos deberá contar con aprobación municipal.
76. La intervención individual sobre el mirador se limitará al mantenimiento/ recuperación de la unidad compositiva del cuerpo de miradores, para lo cual se procederá a la restauración de elementos practicables, ajuste de sus herrajes y cierres, reposición de elementos ornamentales y revisión del estado de sus baberos, sustituyendo los defectuosos para una mejor evacuación de aguas pluviales formando goterón perimetral. Toda intervención que suponga modificación del actual aspecto exterior (composición, tono y color, materiales, acabados, etc.) requerirá que la intervención se extienda a la totalidad de pisos del cuerpo de miradores con objeto de su ejecución conjunta, para lo que se deberá solicitar licencia independiente específica al respecto.

### **INSTALACIONES.**

77. Se retirarán los tendedores anclados o empotrados en fachadas a vía pública.
78. La expulsión de gases de caldera de calefacción no podrá efectuarse a través de la fachada principal del inmueble.
79. Todos los conductos, armarios, cajas y trazados que componen la instalación general de suministro de gas natural al inmueble, discurrirán por el interior de la edificación, no pudiendo quedar ningún elemento visible desde la vía pública.
80. Todos los conductos y trazados de instalaciones privadas (gas, calefacción, climatización, telefonía –tv, sistemas de seguridad, etc.), discurrirán por el interior de la edificación, no pudiendo quedar ningún elemento visible desde la vía pública. Al respecto, se procurará unificar modelo y ubicación, de rejillas y conductos de ventilación, alineándolos en relación a la distribución de huecos de patio.

81. El conducto de evacuación de humos o gases de combustión se elevará al menos 0,40 m. por encima de la cubierta del edificio o por encima de cualquier construcción situada a menos de 10 m.

### **ESTRUCTURA.**

82. En el transcurso de la obra y a medida que queden vistos los elementos estructurales del edificio, se efectuará revisión por parte de la dirección técnica, de su estabilidad, de su estado físico y de su capacidad mecánica, centrandó su atención en aquellas zonas coincidentes con cuartos húmedos de la distribución (cocinas, baños, aseos, proximidad a bajantes y chimeneas, etc.).

Al respecto, se recomienda complementar las obras dotando de capa de compresión adecuada al forjado suelo de la vivienda.

**RELACIÓN DE PRECIOS MÁXIMOS A CONSIDERAR:**

PUERTA PORTAL	<b>600€/m<sup>2</sup></b>
PUERTA ACCESO VIVIENDA	<b>900€/u</b>
PUERTAS PASO	<b>360€/u</b>
ARMARIOS EMPOTRADOS	<b>200€/ m<sup>2</sup></b>
REVESTIMIENTOS (Verticales/Horizontales suelo)	<b>55€/ m<sup>2</sup></b>
FALSO TECHO (incluye molduras, foseados)	<b>25€/ m<sup>2</sup></b>
SANITARIOS:	
▪ BAÑERA	<b>300€/u</b>
▪ DUCHA	<b>300€/u</b>
▪ LAVABO	<b>240€/u</b>
▪ FREGADERO	<b>240€/u</b>
▪ INODORO	<b>350€/u</b>
▪ BIDÉ	<b>240€/u</b>
GRIFERIA:	
▪ BAÑERA / DUCHA	<b>160€/u</b>
▪ DUCHA	<b>160€/u</b>
▪ LAVABO	<b>130€/u</b>
▪ FREGADERO	<b>140€/u</b>
▪ BIDE	<b>130€/u</b>
BARANDILLA	<b>100€/ ml</b>
RADIADOR TOALLERO	<b>100€/u</b>
ELECTRICIDAD	<b>4.000€/vivienda</b>
PORTERO AUTOMÁTICO	<b>900€</b>
BUZONES	<b>30€/u</b>

### **ELEMENTOS QUE NO SE SUBVENCIONAN:**

- MAMPARAS BAÑO
- LAMPARAS
- LUMINARIAS
- HILO MUSICAL
- BOMBA CALOR O AIRE ACONDICIONADO SI EXISTE CALEFACCIÓN SUBVENCIONADA
- COLUMNAS DE HIDROMASAJE
- MECANISMOS ELÉCTRICOS DE PERSIANAS
- ENCIMERAS
- COMPLEMENTOS DE BAÑO
- ESPEJOS, FELPUDOS, DECORACIÓN...
- ORNAMENTO, MUEBLES DE OBRA
- INTERIOR ARMARIOS EMPOTRADOS
- CUALQUIER TASA GENERADA POR LAS OBRAS
- TENDEDEROS
- ELECTRODOMESTICOS Y EQUIPAMIENTO EN GENERAL