

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorquí

5009 Anuncio de aprobación definitiva de la ordenanza para el fomento de la mejora estética, rehabilitación y adecuación de viviendas y edificios en el municipio de Lorquí.

Elevado a definitivo, por ausencia de reclamaciones, el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 9 de julio de 2020, por el que se aprueba inicialmente la ordenanza para el fomento de la mejora estética, rehabilitación y adecuación de viviendas y edificios en el municipio de Lorquí, se publica su texto íntegro a continuación.

Conforme al artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la Ordenanza definitivamente aprobada entrará en vigor cuando se haya publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2.º de la ley referenciada.

Contra la aprobación definitiva de la modificación de la Ordenanza podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

Ordenanza para el Fomento de la Mejora Estética, Rehabilitación y Adecuación de Viviendas y Edificios en el Municipio de Lorquí

I.- Exposición de motivos.

El Ayuntamiento de Lorquí, consciente de la necesidad de renovación del parque edificado en el municipio, con el fin de fomentar su rehabilitación, mejora estética, funcional y energética, así como mitigar los daños producidos por los episodios de intensas lluvias registrados en diciembre de 2016 y septiembre de 2019, redacta la presente Ordenanza Reguladora de subvenciones para la rehabilitación y reparación de viviendas y edificios dentro del término municipal de Lorquí.

En relación a los requisitos de las actuaciones se prevé un programa flexible de intervención en los inmuebles, ya que se delimitan líneas de condiciones mínimas que eviten financiar actuaciones poco adecuadas, superfluas o contraproducentes.

Capítulo I: Disposiciones generales

Artículo 1.

El objeto de la presente Ordenanza es establecer y regular de forma integral las ayudas económicas que con cargo a los presupuestos del Ayuntamiento de Lorquí se reconocen para las actuaciones de rehabilitación y reparación de las viviendas, incluidas en las áreas delimitadas.

Se entenderán por actuaciones de rehabilitación, aquellas adecuaciones estructurales, funcionales, de mejora de la habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética y de mejora o mantenimiento de las condiciones de la seguridad, salubridad y ornato público, a realizar tanto en viviendas como en edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

Se entenderán por actuaciones de reparación aquellas obras que se destinen a restituir y paliar los daños producidos por los efectos de los temporales de 2016 y 2019.

Artículo 2.

El ámbito de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza es todo el término municipal de Lorquí.

Artículo 3.

La ejecución de las acciones que sean definidas como de obligado cumplimiento será requisito imprescindible para la obtención de la subvención y su incumplimiento será motivo de denegación.

Capítulo II: Objeto

Artículo 4.

A los efectos de la financiación regulada por la presente Ordenanza, se entenderá por actuaciones protegibles, de rehabilitación o reparación, aquellas que habiendo obtenido, previo al inicio de las obras, el visto bueno de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Lorquí, tengan por objeto:

a) **La mejora de la envolvente**, entendiéndose como tal la realización de las obras destinadas a la mejora de la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, así como aquellas que proporcionen un mayor aislamiento térmico y una mayor eficiencia energética.

b) **La adecuación de habitabilidad**, considerando aquellas obras necesarias para la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, entendiéndose como tales, las referidas a la superficie útil mínima de estancias, distribución interior, iluminación natural o ventilación de las mismas, así como servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.

c) **La adecuación y mejora de las condiciones de utilización y accesibilidad a viviendas**, que permitan su uso por personas con movilidad reducida, atendiendo a lo dispuesto en el CTE-SUA.

d) La mejora estética de fachadas y cubiertas atendiendo a los criterios de las Normas Subsidiarias vigentes y demás normativa aplicable, mediante la eliminación de elementos distorsionantes, añadidos, o indecorosos.

e) **Reparaciones que afecten a la estructura**, destinadas a reestablecer las condiciones de estabilidad y funcionalidad de la edificación.

f) **Reparaciones en casas-cueva**, cuya finalidad sea la de mantener las condiciones particulares de este tipo de espacios o mejorarlas, atendiendo a criterios de recuperación y uso de sistemas constructivos y materiales tradicionales, priorizando las intervenciones destinadas a la consolidación y reparación de chimeneas, punto de origen de gran parte de los problemas estructurales asociados a las propias cuevas.

Se engloban también en este apartado, aquellas actuaciones dirigidas a recuperar la fisonomía natural de los Cabezos, mediante la eliminación de añadidos (vallas, hormigones, muretes), aportación de tierras, y plantado de especies vegetales autóctonas y endémicas.

Artículo 5.

Se dará preferencia a las actuaciones que se concentren en un determinado lugar y sean solicitadas por varios propietarios de una misma calle o manzana, priorizando aquellas actuaciones desarrolladas en el entorno más tradicional del casco urbano, así como en el entorno de los Cabezos, con el fin de fomentar posibles actuaciones integrales de zonas concretas.

En este sentido y cómo complemento a las actuaciones de varios propietarios de una misma zona, el Ayuntamiento, en función de la disponibilidad presupuestaria, podrá realizar actuaciones integrales en dichas áreas concretas, destinadas a mejorar la estética y embellecimiento del término municipal.

Capítulo III: Requisitos generales

Artículo 6.

Para obtener visto bueno de las actuaciones relacionadas en el artículo anterior, será necesario que el edificio o vivienda cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Edificaciones residenciales situadas en el término municipal de Lorquí.
- b) Los inmuebles deberán tener una antigüedad mínima de 10 años.
- c) El promotor de la obra deberá ser persona física en las viviendas unifamiliares, y Comunidad de Propietarios en el caso de viviendas plurifamiliares.
- d) Las obras para las que se solicitan las ayudas deberán estar sin comenzar en el momento de realizar la visita inicial de inspección previa al otorgamiento de visto bueno. Si las obras estuvieran iniciadas, sólo serán objeto de subvención, en su caso, las pendientes de realizar, siempre y cuando la totalidad de la actuación fuera protegible de acuerdo con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Se exonerarán de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquellas obras que hayan sido afectadas por los fenómenos atmosféricos de diciembre de 2016 y septiembre de 2019, o bien que por motivos de urgencia y seguridad deban realizarse de forma inmediata, siempre y cuando dispongan de la correspondiente autorización u orden municipal y estén en conocimiento de los servicios técnicos de este Ayuntamiento.

e) La actuación debe excluir la demolición de las fachadas que den a la vía pública y el vaciado total interior del inmueble.

f) Las obras de rehabilitación de fachadas de edificios deben incluir la fachada principal y la homogeneización y adecuación estética de todos los elementos visibles desde la vía pública, ya sean medianeras, cubiertas o torreones de ascensor y escalera.

g) No podrán acceder a estas ayudas las edificaciones destinadas a la explotación turística.

h) En ningún caso, serán objeto de subvención las obras que comporten un aumento de volumen del inmueble, de superficie construida o útil, así como un cambio de uso del mismo.

i) No serán objeto de subvención las viviendas unifamiliares cuya superficie supere los 120 m² útiles, a excepción de las ayudas a rehabilitación y mejora de la envolvente en viviendas unifamiliares no aisladas y de aquellas que hubieran sufrido daños estructurales o constructivos como consecuencia de los episodios de DANA de los años 2016 y 2019.

j) No serán objeto de subvención las viviendas que se encuentren en situación de "fuera de ordenación", "fuera de norma" o cualquiera que infrinja las condiciones urbanísticas marcadas en las NN.SS. y/o P.G.M.O.

Artículo 7. Imputación del gasto.

Los gastos que se autoricen para la adjudicación de ayudas objeto de esta Ordenanza, quedarán condicionados a la existencia de crédito adecuado y suficiente en la aplicación presupuestaria 150.480.02 del Presupuesto Municipal.

Artículo 8. Orden de adjudicación de subvenciones.

Una vez abierto el plazo para la adjudicación de subvenciones, ésta se realizará por orden de entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Lorquí, hasta agotar el crédito dispuesto a tal efecto.

Una vez agotado dicho crédito, las solicitudes que no sean adjudicatarias de las ayudas por falta del mismo, pasarán a una lista de espera siguiendo el mismo orden establecido y a la que se sumarán las nuevas solicitudes, en espera de una nueva disposición de crédito.

Cuando exista de nuevo disponibilidad presupuestaria, el orden para adjudicar las subvenciones, será el de la lista de espera, la cual se mantendrá abierta en las condiciones citadas.

Capítulo IV: Tipos de Ayudas

Artículo 9. Ayuda a la rehabilitación interior de viviendas.

El importe de la subvención será como máximo un 50% del presupuesto de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 1.500 € por vivienda, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras, de las obras que se vayan a realizar, y que estén enmarcadas dentro de las actuaciones referidas en el artículo 4 de la presente Ordenanza.

Artículo 10. Ayuda a la rehabilitación de fachadas y envolventes del edificio.

El importe de la subvención será como máximo un 60% del presupuesto de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 2.500 € por inmueble, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras, de las obras que se vayan a realizar, incluyendo en éstas las obras destinadas a la supresión de elementos externos en fachada (antenas individuales, unidades externas de climatización, intercambiadores de calor,...), y que estén enmarcadas dentro de las actuaciones referidas en el artículo 4 de la presente Ordenanza.

Artículo 11. Ayuda a las obras para dar cumplimiento al CTE-SUA sobre seguridad de utilización y accesibilidad.

El importe de la subvención será como máximo un 50% del presupuesto de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 1.500 € por vivienda, más el importe abonado en concepto de impuesto de construcción y tasa por licencia de obras, de las obras que se vayan a realizar, y que estén enmarcadas dentro de las actuaciones referidas en el artículo 4 de la presente Ordenanza.

Artículo 12. Ayudas a las comunidades de propietarios.

En lo referente a las ayudas descritas en el artículo 9 de las presentes Ordenanzas, cuándo estas se destinen a comunidades de propietarios, se entenderá como rehabilitación interior de viviendas, únicamente aquellas zonas que tengan consideración de espacios comunes del propio edificio, exceptuando

garajes y zonas de trasteros. En estos casos el importe de la subvención será como máximo un 50% del presupuesto de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 1.000 € por edificio.

Respecto a las ayudas a la rehabilitación de fachadas y envolventes descritas en el artículo 10 de estas Ordenanzas, se entenderá como tal la fachada completa del edificio, o la totalidad de la cubierta, no siendo objeto de dichas ayudas la actuación en una sola parte de la misma.

Atendiendo al carácter colectivo de este tipo de edificaciones y el volumen que representan dentro del casco urbano del municipio, el importe de la subvención podrá alcanzar el 60% del presupuesto de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 10.000 € por edificio.

Las ayudas a la ejecución de actuaciones para dar cumplimiento al CTE-SUA a las que se refiere el artículo 11 de las presentes Ordenanzas, irán destinadas únicamente a aquellas actuaciones que intervengan en las zonas comunes del edificio, y en los accesos a garajes y zonas de trasteros. En estos casos el importe de la subvención será como máximo un 50% del presupuesto de las obras que se destinen a este fin con un máximo de 1.000 € por edificio.

Artículo 13. Ayudas de carácter excepcional para paliar daños ocasionados en viviendas y casas-cueva como consecuencia de la inestabilidad propia de los Cabezos de Lorquí.

Para aquellos daños ocasionados en viviendas o casas – cueva como consecuencia de problemas derivados de la propia naturaleza geológica del terreno que abarcan los distintos cabezos localizados en el casco urbano de Lorquí, podrán ser objeto de subvención, con carácter excepcional y previa valoración de los técnicos municipales, aquellas actuaciones destinadas a paliar o reparar dichos daños, con una cuantía mínima de 1.000 € y máxima de 10.000 €

Capítulo V: Documentación

Artículo 14.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Lorquí con el modelo oficial que al efecto será editado y que deberá ir acompañado como mínimo de la siguiente documentación:

- Solicitud debidamente cumplimentada.
- Fotocopia del DNI y NIF en el caso de personas físicas, y fotocopia del CIF en el caso de Comunidad de Propietarios.
- Si se trata de edificios plurifamiliares, acuerdo de la junta de propietarios.
- Certificado de estar al corriente de obligaciones con el Ayuntamiento de Lorquí.
- Copia de la escritura de propiedad u otro título acreditativo similar.
- Memoria técnica descriptiva de la actuación que se pretende llevar a término y redactada por técnico competente si el título habilitante de naturaleza urbanística necesario para la actuación así lo requiriese, en el que se incluyan fotografías del estado actual, planos del estado actual y reformado, certificado de cumplimiento del planeamiento vigente y mediciones y presupuesto detallado (especificación de materiales, colores, acabados, etc.) de las partidas de obra a ejecutar
- Cualquier otro documento que a juicio de los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento fuese necesario para la correcta definición de las actuaciones a realizar.

Capítulo VI: Tramitación de expedientes

Artículo 15.

Las solicitudes de reconocimiento de las ayudas reguladas en la presente Ordenanza se formularán por los interesados en el modelo que al efecto se establezca e irán acompañadas de la documentación detallada en el artículo anterior.

Artículo 16.

La Oficina Técnica del Ayuntamiento de Lorquí desarrollará y gestionará lo establecido en la presente ordenanza, suministrando información a los interesados, realizando la tramitación de expedientes y confeccionando las propuestas de subvención, que deberán ser aprobadas por la Junta de Gobierno Local.

Artículo 17.

Si la solicitud no reúne los requisitos o no va acompañada de la documentación establecida en el artículo 14 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con la indicación de que si no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose el expediente previa resolución al efecto, y perdiendo por tanto el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la presente Ordenanza.

Artículo 18.

El Visto Bueno del Ayuntamiento es el documento que reconoce los beneficios que inicialmente correspondan a cada actuación según lo establecido en esta Ordenanza y se obtiene cuando esté completa la documentación procedente, previa inspección favorable del técnico.

La obtención de dicha aprobación no exime al particular de la obtención de los permisos y licencias que sean pertinentes conforme a la legislación vigente.

Artículo 19.

El plazo máximo de realización de las obras es de SEIS meses desde la obtención del Visto Bueno de la solicitud de reparación o rehabilitación.

No obstante, previa autorización razonada, el órgano competente podrá autorizar una ampliación del plazo.

El promotor que no haya terminado las obras en el plazo fijado, quedará decaído en sus derechos, archivándose el expediente mediante resolución del órgano competente.

Artículo 20.

Durante la realización de las obras, el promotor de la actuación deberá colocar en lugar visible de la obra un cartel según modelo establecido por el Ayuntamiento de Lorquí.

Artículo 21.

La Oficina Técnica del Ayuntamiento de Lorquí podrá inspeccionar, en cualquier momento, las obras objeto de subvención, con la finalidad de comprobar su adecuación al proyecto o a la documentación técnica que lo defina, así como a las condiciones establecidas para el reconocimiento de la subvención.

Artículo 22.

Terminadas las obras objeto de rehabilitación o reparación, el promotor lo comunicará a la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Lorquí, para la práctica de la oportuna inspección y el otorgamiento, en su caso, del Visto Bueno Definitivo.

Artículo 23.

El abono de las subvenciones se efectuará una vez obtenido el Visto Bueno Definitivo, previa aprobación por la Junta de Gobierno Local.

Artículo 24.

La vivienda para cuya rehabilitación o reparación se haya obtenido ayuda a cargo del Ayuntamiento de Lorquí, no podrá ser objeto de una nueva ayuda para la misma actuación hasta pasados cinco años desde el Visto Bueno Definitivo salvo en casos excepcionales, como incendios, derrumbamiento u otro de tipo catástrofe.

Artículo 25.

El incumplimiento de alguno de los requisitos necesarios para la obtención del Visto Bueno Definitivo de rehabilitación por el promotor conllevará la imposibilidad de éste de solicitar nueva ayuda para realizar obra de rehabilitación en el mismo inmueble durante cinco años.

Cuando se compruebe que las ayudas otorgadas hayan sido destinadas por el beneficiario a un fin diferente del previsto o se verifique el incumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza, el órgano competente, acordará la revocación total de la subvención, no procediendo a su abono.

Anexo I:**Actuaciones subvencionables**

Las actuaciones susceptibles de ser admitidas en las ayudas concedidas por el Ayuntamiento de Lorquí, reguladas mediante la "Ordenanza para el Fomento de la Mejora Estética, Rehabilitación y Adecuación de Viviendas y Edificios en el Municipio de Lorquí", son las que siguen:

- Aquellas que despojen de las fachadas los elementos ornamentales colocados en la misma, y que la hagan perder la identidad del paramento, (aplacados, molduras, zócalos, instalaciones suspendidas, etc), o que no se hallen acorde con las NNSS vigentes.

No se admitirán rehabilitaciones de fachada que propongan la nueva colocación de elementos distorsionantes (zócalos, molduras, recercados, etc).

- Las rehabilitaciones de fachadas en profundidad, es decir, las que se realicen en condiciones mínimas de durabilidad (picados y enlucidos de cemento, pintados en caso de que la base sea sólida, reconstrucción de molduras y zócalos, etc).

- La eliminación de añadidos en cubierta tales como chapas metálicas mini-onda, paneles tipo sándwich, proyecciones de espuma de poliuretano, elementos de fibrocemento, etc.

- Reparaciones en cubiertas destinadas a la mejora de las condiciones térmicas, de protección frente a la humedad y de mejora de la eficiencia energética que mantengan o mejoren las condiciones estéticas del edificio.

- Obras en viviendas afectadas por los temporales de 2016 y 2019 destinadas a la reparación de los daños ocasionados en la estructura del edificio o en sus elementos constructivos.

- Actuaciones destinadas a la recuperación de sistemas constructivos tradicionales en las casas cueva, mediante la sustitución de pavimentos con base de cemento por suelos de cal o baldosa hidráulica; eliminación de revestimientos de mortero de cemento y pinturas plásticas por enlucidos de cal y pintura pétreo o transpirable; eliminación de hormigones y añadidos en la parte superior y exterior de la cueva; etc.

- Las obras destinadas a mejorar la accesibilidad de las viviendas, (supresión de barreras arquitectónicas, portales, peldaños, cambios de bañeras por platos de ducha, reubicación de estancias en planta baja, etc).

- La sustitución de carpinterías en fachada, siempre que supongan una mejoría estética en la misma (forja en rejas y barandillas, persianas tradicionales, etc), y además supongan medidas de ahorro energético (carpinterías con rotura de puente térmico, vidrios dobles, mallorquinas, etc).

- Colocación de canalones y bajantes en colores cobrizos, incluso su conexionado a la red separativa de pluviales en las calles en las que exista dicha red.

- Aquellas en las que los colores utilizados no distorsionen la estética global del área (térreos, azules claros y rojos pálidos).

- Las destinadas a la sustitución o colocación de zócalos, realizados con materiales naturales sin pulir, como piedras areniscas colocadas como piezas enteras sin formar dibujos superfluos.

En todo caso, se plantearán por parte de la propiedad las actuaciones a adoptar, y tras su estudio por la Oficina Técnica se determinará si la actuación es o no procedente, procediendo la misma a emitir un informe al respecto.



ANEXO II:

**MODELO DE SOLICITUD AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN Y MEJORA ESTÉTICA
DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS EN EL MUNICIPIO DE LORQUÍ**

Reguladas a través de la Ordenanza para el fomento de la mejora estética, rehabilitación y adecuación de viviendas y edificios en el municipio de Lorquí

1.- DATOS DEL SOLICITANTE

D.....
N.I.F.
DOMICILIO (a efectos de notificación):
.....
Localidad/municipio: C.P.
Provincia:
Teléfono: Móvil: E-mail:

REPRESENTANTE LEGAL DE:

Comunidad de Propietarios/ Agrupación de Comunidades/ Consorcios / Ente asociativo de gestión:
.....
con CIF:

2.- DIRECCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE SUBVENCIÓN

Calle: nº
Referencia catastral:



Que tenga por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan y previos los trámites reglamentarios, le sea concedida la ayuda de Rehabilitación y mejora estética de viviendas y edificios en el municipio de Lorquí.

- Solicitud debidamente cumplimentada.
- Fotografía del estado exterior de la fachada.
- Croquis acotado del estado actual y reformado de la fachada.
- Memoria técnica y descriptiva de la actuación que se pretende llevar a término, y redactada por técnico competente si el título habilitante de naturaleza urbanística necesario para la actuación así lo requiriese.
- Justificante de la antigüedad de la vivienda.
- Presupuesto detallado de las obras con medición y precio unitario de cada partida, firmado por el promotor y constructor, especificando materiales a utilizar y colores de acabados exteriores. Será requisito indispensable señalar el plazo de ejecución de las obras.
- Si se trata de edificios plurifamiliares, acuerdo de la junta de propietarios.
- Fotocopia del DNI y NIF en el caso de personas físicas, y fotocopia del CIF en el caso de Comunidad de Propietarios.
- Certificado de estar al corriente de obligaciones con el Ayuntamiento de Lorquí.
- Copia de la escritura de propiedad.
- Certificado de cumplimiento del planeamiento vigente (NN.SS y/o P.G.M.O.).
- Otros.

En, a de de 20

Fdo:

En Lorquí, a 10 de septiembre de 2020.—El Alcalde, Joaquín Hernández Gomariz.