

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

TOLEDO

Transcurrido el plazo de exposición pública del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento pleno de Toledo, en sesión de 28 de noviembre de 2013 sobre aprobación inicial de la Ordenanza reguladora de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas en el Casco Histórico de Toledo y no habiéndose presentado ninguna alegación en dicho plazo, dicho acuerdo se elevó a definitivo, dándose cuenta de la aprobación definitiva de dicha Ordenanza en sesión ordinaria del Excmo. Ayuntamiento pleno, celebrada el 20 de febrero de 2014.

Contra esta aprobación definitiva podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, y ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que se considere conveniente.

Asimismo, y de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro de la Ordenanza aprobada definitivamente:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

En el Real Decreto-Ley 8 de 2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (B.O.E. 7 de julio de 2011), se establece en su artículo 21 la obligatoriedad de la Inspección Técnica de Edificios (ITE).

Este Real Decreto introduce medidas dirigidas a seguir impulsando las actuaciones de rehabilitación, en la línea de Ley de Economía Sostenible. Así se delimitan las actuaciones incluidas dentro del concepto global de rehabilitación, las actuaciones de conservación, mejora y de regeneración urbana. En esta misma línea, el Real Decreto generaliza la inspección técnica de edificios, estableciendo su obligatoriedad y sus requisitos esenciales.

La Inspección Técnica de Edificios (ITE) se establece obligatoria, de acuerdo con el citado Real Decreto-Ley, para edificios con una antigüedad superior a cincuenta años, destinados preferentemente a uso residencial. Estas inspecciones están reguladas por Ordenanza Municipal de Conservación e Informe de Evaluación de Edificios.

Actualmente el Real Decreto 233 de 2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana, sustituye la Inspección Técnica de Edificios por el Informe de Evaluación del Edificio (en adelante IEE). El IEE es un documento más completo, al analizar, además del estado de conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética del edificio.

Como consecuencia de la entrada en vigor de estos Reales Decretos, la Junta de Gobierno Local de la ciudad de Toledo aprobó el Registro de Edificios del Casco Histórico de Toledo, con el fin de poder efectuar el control exigido al respecto.

Dado que en el Casco Histórico de Toledo se produce una importante actividad rehabilitadora, tras la aprobación del Plan Especial del Casco Histórico y la creación del Real Patronato de la ciudad con la puesta en funcionamiento del Consorcio, como órgano de gestión de aquel, es necesario adecuar la Ordenanza Municipal Reguladora de las Ayudas a la Rehabilitación de Edificios y Viviendas. De esta forma se podrán coordinar dos de las acciones que efectúa el Ayuntamiento de Toledo para mantener la labor rehabilitadora de edificios y viviendas en el centro histórico.

Por todo ello, se introduce un nuevo requisito para la concesión de las ayudas recogidas en la presente ordenanza consistente en la necesidad de contar con la Inspección Técnica de Edificio favorable, o estar exento de ella. De esa forma se podrán concentrar los esfuerzos en la misma línea, evitando que se puedan conceder ayudas a viviendas integradas en edificaciones con problemas globales sin que se hayan resuelto estos.

En la misma línea de poder coordinar las distintas actuaciones rehabilitadoras a realizar, es imprescindible poder conceder ayudas a las obras que se deban acometer como consecuencia de las inspecciones desfavorables. Se propone una modificación en la ordenanza en el sentido de permitir dentro del apartado de elementos comunes, las obras surgidas de dichas inspecciones.

Por último, se incluyen dentro de esta nueva redacción de la ordenanza otros aspectos surgidos de la gestión realizada en los últimos años y que aclaran algunos aspectos de la anterior redacción de la ordenanza.

Por estos motivos se redacta un nuevo texto de la ordenanza de ayudas a la rehabilitación de viviendas en el Casco Histórico de Toledo.

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

Esta Ordenanza regula las ayudas para la rehabilitación de edificios y viviendas, en el ámbito del Casco Histórico de Toledo, correspondiente con la Ordenanza 1.A del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

Con independencia de lo establecido en la presente ordenanza serán de aplicación cualquier disposición vigente del ámbito estatal y autonómico en materia de vivienda.

Para todos aquellos extremos no previstos en las presentes bases será de aplicación la Ley 38 de 2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y el Reglamento que la desarrolla. Estas subvenciones se conceden en régimen de concurrencia competitiva, requiriendo su concesión la comparación, en cada uno de los procedimientos, de una eventual pluralidad de solicitudes.

El importe de las subvenciones en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con subvenciones de otras Administraciones Públicas o de otros entes públicos o privados, supere el coste de la actividad a desarrollar por el beneficiario.

Artículo 2.- Ámbito territorial.

El ámbito territorial de esta Ordenanza es el del Casco Histórico de Toledo, correspondiente con la Zona 1.A del Plan de Ordenación Municipal de Toledo (P.O.M.) por Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (D.O.C.M. 29.03.2007), ratificado por la Orden de 6 de noviembre de 2008 (D.O.C.M. 11 de noviembre de 2008), de subsanación de deficiencias. Esta zona corresponde con el ámbito del anterior Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

Artículo 3.- Actuaciones protegidas.

1. Las disposiciones de esta ordenanza son de aplicación en las actuaciones en los edificios existentes. Entre las definidas en el apartado 1 del Artículo 1.7 del capítulo 20 del título I, de la Ordenanza 1.A del Plan de Ordenación Municipal, referidas a:

- a) Conservación.
- b) Consolidación.
- c) Restauración.
- d) Acondicionamiento.
- e) Reestructuración.

2. Se incluyen las actuaciones definidas en el apartado 2 del artículo 1.7 del Capítulo 20 del Título I de la ordenanza 1.A del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, con los condicionantes establecidos en la presente ordenanza, para viviendas unifamiliares de autopromoción.

3. Las actuaciones adoptarán los criterios y materiales establecidos en la ordenanza 1.A del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

4. Se incluye como actuación protegida la adquisición de viviendas rehabilitadas o a rehabilitar en el mismo ámbito del Casco Histórico de Toledo.

Se incluye como actuación protegida la elaboración de los Informes de Evaluación de Edificios, a los efectos y cumpliéndose los requisitos regulados en la Ordenanza Municipal de Conservación e Informe de Evaluación de Edificios. Las obras de rehabilitación que se deriven de las inspecciones técnicas serán subvencionadas conforme a lo establecido en estas bases.

5. No se incluye dentro del ámbito de esta ordenanza las ayudas destinadas a los inmuebles al amparo de un expediente de Área de Rehabilitación Integral, que deberán seguir el procedimiento establecido al respecto en la legislación estatal y autonómica correspondiente.

Artículo 4.- Definición de conceptos utilizados en esta ordenanza.

Se establecen, en relación con esta ordenanza, las siguientes definiciones:

a) Superficie construida. Corresponde con la superficie total sobre rasante definida en el artículo 265 de la normativa del vigente Plan de Ordenación Municipal de Toledo. En el cómputo de la superficie útil se excluirá la superficie ocupada en planta por los cerramientos exteriores e interiores de la vivienda, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones y conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie cuya altura libre sea inferior a 150 centímetros.

b) Presupuesto de ejecución material (PEM). Corresponde con el costo estimado de las obras, teniendo en cuenta exclusivamente los precios de los materiales empleados, partidas alzadas, mano de obra y medios auxiliares.

c) Presupuesto general (PG) es el integrado por las siguientes partidas:

Presupuesto de ejecución material.

Gastos Generales y Beneficio Industrial, que se cifran, como máximo en el trece y en el seis por ciento, respectivamente, del presupuesto de ejecución material, en los proyectos donde les corresponda.

- d) Presupuesto de contrata (PC) es el integrado por las siguientes partidas:
Presupuesto general.
Impuesto sobre el valor añadido.
- e) Módulo unitario de rehabilitación (Mr) es el valor tipo expresivo del coste medio de ejecución material por metro cuadrado estimado por el Ayuntamiento para su actuación en el Casco Histórico de Toledo. Este módulo se fija en la disposición adicional primera de esta ordenanza.
- f) Presupuesto máximo protegido (Pmax) es el máximo coste de obra con derecho a subvención.
- g) Presupuesto protegido o subvencionable (PP) es el presupuesto de la actuación obtenido al descontar del Presupuesto de Contrata (PC) las partidas o unidades de obra no subvencionables. No puede superar en ningún caso el valor del Presupuesto máximo protegido (Pmax).
- h) Ingresos familiares son la cuantía de base o bases imponibles del impuesto sobre la renta de las personas físicas de todos los miembros de la unidad familiar, entendida ésta en el sentido establecido en el artículo 82 de la Ley 35 de 2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o del sujeto pasivo no integrado en ésta, referida al período impositivo inmediatamente anterior al momento de la solicitud de las ayudas, una vez vencido el plazo para presentar la declaración del impuesto.
- i) Renta familiar (RF) es la suma de los ingresos de todos los miembros de la unidad familiar, corregidos con el coeficiente que se establece en la disposición adicional tercera.
- j) Residencia habitual y permanente es la que constituye el domicilio legal del titular, sea propietario, inquilino o usuario, en la que debe permanecer ocupada por él, por un período superior a nueve meses al año, excepto por una causa justificada.

CAPITULO 2.- AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

SECCIÓN 2.1. DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 5.- Conformidad con el planeamiento.

Los inmuebles y los usos para los que se solicitan las ayudas deberán estar conformes con el Plan de Ordenación Municipal de Toledo, en el momento de solicitar las ayudas o como consecuencia de la ejecución de las obras.

Artículo 6.- Condiciones de los inmuebles.

1. Los inmuebles deberán tener una antigüedad mayor de quince (15) años, excepto cuando se trate de las obras recogidas en el apartado 2 del artículo 3, o cuando sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

2. Los edificios deberán contar como mínimo del 60 por 100 de su superficie útil destinada al uso de vivienda, después de realizadas las actuaciones. Se excluyen del cómputo, si se da el caso, la planta baja o primera si están ocupadas por otro uso de los permitidos por el Plan de Ordenación Municipal de Toledo, así como las superficies por debajo de la rasante y las superficies por debajo de cubierta destinadas a trasteros y similares.

3. No se protegerán actuaciones en edificios que carezcan de Informe de Evaluación de Edificios. Para ello se deberá justificar la exención de la misma o que el resultado de dicha inspección haya sido favorable, en los términos de la Ordenanza Municipal de Conservación e Informe de Evaluación de Edificios.

No se protegerán actuaciones en edificios que carezcan de seguridad estructural y constructiva, de condiciones suficientes de estanqueidad frente a la lluvia, de suministro eléctrico y de una adecuada funcionalidad de las instalaciones.

4. Las actuaciones en viviendas deberán atender prioritariamente a mejorar las condiciones de

Habitabilidad relativa a mejora de distribuciones e instalaciones, aislamientos térmicos acústicos o carpinterías exteriores.

Salubridad relativa a ventilación, iluminación natural, soleamiento y aireación.

Seguridad de utilización relativa a minimizar riesgos de caídas, atrapamientos, o impactos.

Ahorro de energía relativo a renovación de instalaciones y mejora de la eficiencia energética de la vivienda.

Accesibilidad relativa a la mejora de la misma.

Protección de incendios.

Artículo 7.- Costo máximo de las obras.

Para los efectos de las subvenciones reguladas por esta ordenanza, el costo de las obras no podrán exceder del que resulte de aplicar los precios contenidos en la relación de precios de rehabilitación que apruebe el Ayuntamiento de Toledo, a propuesta del Consorcio de la Ciudad de Toledo, y compuesta en aplicación de sus unitarios, o en su ausencia, los de las distintas partidas de base de datos correspondiente. La relación de los precios de rehabilitación será actualizada anualmente.

Cualquier precio nuevo no contenido en esta relación, deberá presentarse en forma descompuesta. Estos nuevos precios podrán ser incorporados a ella en su actualización anual.

En defecto de esta base de precios, se aplicarán los precios contenidos en la relación de la Base de Precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara del año en curso.

Artículo 8.- Modalidad y destino de las ayudas.

Las ayudas consistirán en la subvención de las actuaciones, el asesoramiento técnico, y, en su caso, la redacción de la documentación técnica en los supuestos definidos en esta ordenanza, para la rehabilitación de:

- Viviendas en edificios colectivos.
- Elementos comunes de los edificios.
- Edificios de una sola vivienda.
- Elementos especiales y de interés arquitectónico.

Artículo 9.- Beneficiarios y obligaciones de los beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas a la rehabilitación los siguientes:

- a) Los propietarios, personas físicas, de inmuebles completos o de viviendas, ocupados o vacíos o en régimen de arrendamiento.
- b) Los propietarios, personas físicas, de viviendas en régimen de propiedad horizontal ocupados por ellos mismos.
- c) Los arrendatarios, personas físicas, de viviendas o titulares de derecho de uso que deseen acometer los trabajos de rehabilitación, conservando su condición de arrendatario o titular del derecho de uso.
- d) Las personas físicas, que deseen adquirir una vivienda rehabilitada dentro del Centro Histórico para residencia habitual.
- e) Las agrupaciones de personas físicas, las comunidades de propietarios y las comunidades de bienes que, aun careciendo de personalidad jurídica, puedan llevar a cabo la actuación que motiva la concesión de la subvención.
- f) Las personas jurídicas propietarias, arrendatarias o titulares de un derecho de uso de inmuebles para las que se desee acometer los trabajos de rehabilitación de elementos especiales y de interés arquitectónico.

2. Con carácter general, quienes obtengan una subvención al amparo de la presente ordenanza, tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Realizar la actividad para la que fue concedida la subvención, sin incurrir en graves incorrecciones técnicas o constructivas, según apreciación de la unidad técnica de la administración actuante, en la ejecución de las obras.
- b) Justificar ante la administración actuante el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos, así como la realización de la actividad que determina la concesión de la subvención.
- c) Someterse a las actuaciones de inspección a efectuar por la administración actuante, con objeto de comprobar el correcto cumplimiento de las condiciones a que se encuentren sometidas las ayudas concedidas.
- d) Comunicar a la administración actuante la obtención de otras ayudas que financien la actuación subvencionada, con anterioridad a la justificación de la aplicación dada a los fondos percibidos.

3. Las viviendas deberán destinarse a residencia habitual y permanente, ocupándolas en el plazo máximo de seis meses desde que la unidad técnica de la administración actuante emita el informe de finalización de obras. En estos casos la concesión definitiva de las ayudas quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en dicho plazo, que podrá ser prorrogado hasta un año por solicitud del interesado cuando medie causa debidamente justificada.

4. En los supuestos de adquisición de vivienda rehabilitada, el plazo máximo de ocupación de la misma será de un año desde la finalización de las obras, sin posibilidad de prórroga de dicho plazo.

5. Iniciar las obras en el plazo máximo de tres meses a partir de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia urbanística. Transcurrido este periodo sin que comencaran, caducarán las ayudas concedidas.

6. El solicitante promotor de las obras dará cuenta a la administración actuante, de forma que quede constancia de la fecha de comienzo de las obras con antelación superior a quince días.

7. Las obras deberán ejecutarse en el plazo máximo establecido en el acuerdo inicial de las ayudas y en el acuerdo de concesión de licencia, o en el de la prórroga concedida, en su caso. La prórroga solo se concederá por una vez, no pudiendo exceder su duración de la mitad del tiempo permitido para el plazo original.

8. La interrupción de las obras por un plazo superior a tres meses sin causa justificada, producirá la caducidad de las ayudas inicialmente concedidas.

9. Las obras deberán ajustarse a las prescripciones contenidas en el proyecto técnico o documentación que sirve de base para la concesión inicial de las ayudas, no admitiéndose más modificaciones en su ejecución que las autorizadas y que en todo caso deberán contar con la correspondiente licencia urbanística.

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 del Real Decreto 887 de 2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38 de 2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, el beneficiario de la subvención deberá dar la adecuada publicidad al carácter público de la financiación de la actividad objeto de subvención. Así, cualquier obra que se encuentre subvencionada deberá colocar en la fachada de la edificación, en lugar visible desde la vía pública, una indicación de tal situación, de acuerdo con el modelo que se establezca.

En los supuestos de solicitud de subvención para la rehabilitación de viviendas, éstas deberán estar ocupadas de forma habitual y permanente, durante cinco años contados desde la concesión definitiva de las ayudas, salvo causa justa, apreciada por el órgano concedente de la ayuda.

Las viviendas objeto de rehabilitación, no podrán ser objeto de transmisión intervivos por ningún título durante el plazo de cinco años, contados desde la aprobación definitiva de las ayudas. Se establece un derecho de tanteo y retracto a favor del Consorcio de Toledo, durante este plazo, contado desde la aprobación definitiva de las ayudas.

Se faculta al Consorcio de la Ciudad de Toledo a exigir a los beneficiarios de las subvenciones la anotación en el Registro de la Propiedad de la prohibición de disponer del inmueble, para el que se ha solicitado la ayuda, durante el mencionado plazo de cinco años.

Artículo 10.- Asistencia y asesoramiento técnico.

1. El Ayuntamiento a través del Consorcio de la Ciudad de Toledo facilitará la asistencia técnica y el asesoramiento preciso al solicitante de las ayudas para la definición previa de las obras que el solicitante desea acometer en la vivienda y, de darse el caso, los contratos de obra.

2. El Ayuntamiento a través del Consorcio de la Ciudad de Toledo también podrá encargarse de la redacción de los documentos técnicos necesarios para la obtención de la licencia y de la dirección facultativa de las obras en los casos y condiciones definidos en esta ordenanza.

3. Realizada la visita de inspección y el informe que define previamente las obras a realizar, el particular podrá solicitar del Consorcio de la Ciudad de Toledo, mediante impreso oficial normalizado, la prestación de los servicios de redacción de la documentación técnica precisa para la obtención de licencia de obras y la dirección facultativa de las obras, incluyendo, en su caso, los informes previos arqueológicos.

Estas solicitudes de asistencia técnica serán aceptadas, en función de los medios y recursos disponibles, en los siguientes casos:

De interés como objeto de prácticas de formación que promueva el Consorcio de la Ciudad de Toledo.

De obra menor.

De otras solicitudes consideradas de interés general y las relativas a elementos especiales o de interés arquitectónico.

Las solicitudes de asistencia técnica aceptadas por el Consorcio de la Ciudad de Toledo serán atendidas por rigurosa orden de registro.

En todo caso, tanto la redacción de la documentación para la obtención de licencia como la dirección facultativa de las obras, serán realizadas por técnicos con capacitación profesional y habilitación legal suficiente y adecuadas a las características de las obras que se deban acometer. En su caso, se establecerán los procedimientos de contratación de las asistencias técnicas necesarias.

SECCION 2.2. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 11.- Actuaciones subvencionables.

Son subvencionables las actuaciones protegidas relacionadas en el artículo 3, cuando se dirijan a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Artículo 12.- Cuantía máxima del presupuesto protegido por vivienda.

1. El presupuesto máximo protegido será producto del módulo unitario de rehabilitación por metros cuadrado útil de la vivienda, hasta un máximo de 90 metros cuadrado útiles por vivienda. Por encima de la superficie anterior, y hasta 120 metros cuadrado será el equivalente al sesenta por ciento del módulo citado, sumándose en este caso ambos valores. El valor obtenido se corregirá con un coeficiente en función del grado de protección del inmueble en el que se encuentra la vivienda.

El valor será por tanto, el que resulte de aplicar la suma, en su caso, de las siguientes fórmulas:

a) Hasta 90 metros cuadrado útiles: $P_{max1} = Mr \times S1 \times K$

b) Entre 120 y 90 metros cuadrado útiles: $P_{max2} = Mr \times S2 \times K \times 0,60$

Siendo:

P_{max1} : Presupuesto máximo protegido por vivienda hasta 90 metros cuadrado útiles.

P_{max2} : Presupuesto máximo protegido por vivienda entre 90 y 120 metros cuadrado útiles.

Mr : Módulo unitario de rehabilitación.

$S1$: Superficie útil de la vivienda hasta 90 metros cuadrado.

$S2$: Superficie útil de la vivienda desde 90 hasta 120 metros cuadrado.

K : Coeficiente de ponderación, en función de los niveles de catalogación del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

2. Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a viviendas o al número de éstas, el presupuesto protegido se calculará teniendo en cuenta la superficie y el número de viviendas que resulte después de realizar las obras de rehabilitación conforme a su proyecto.

3. El coeficiente K ponderador del presupuesto máximo protegido de las actuaciones de rehabilitación es el siguiente:

Catálogo	POM Catalogo	Coefficiente K PECHT
BIC	BIC	1,80
Protección integral	Nivel M	1,60
Protección parcial	Nivel P	1,40
Protección ambiental	Nivel E	1,20
Sin protección	Sin protección	1,00

4. Serán subvencionables las actuaciones definidas en el apartado 2 del artículo 1.7 del capítulo segundo del título I de la ordenanza 1.A del Plan de Ordenación Municipal de Toledo correspondiente con edificación de nueva planta, dirigidas única y exclusivamente para vivienda unifamiliar de autopromoción. En este caso se aplicará un porcentaje del 50 por 100 para la obtención del presupuesto protegido.

Artículo 13.- Cuantía mínima del presupuesto protegido por vivienda.

A los efectos de aplicación de la presente ordenanza, no se establece cuantía mínima para el presupuesto mínimo protegido.

Artículo 14.- Subvenciones.

La cuantía máxima de las subvenciones, que se aplicará sobre el presupuesto protegido, se determinará en función de la renta familiar (RF) de los solicitantes, cuando estos tengan constituida su residencia habitual y permanente en las viviendas a rehabilitar o éstas se rehabiliten con tal fin, aplicando los siguientes tipos de subvención:

RF en euros	Subvención %
Inferior o igual a 22.000	50
Entre 22.001 y 35.200	40
Entre 35.201 y 48.400	30
Superior a 48.400	20

SECCIÓN 2.3. REHABILITACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DE EDIFICIOS

Artículo 15.- Actuaciones subvencionables.

Son subvencionables las actuaciones a que se refiere el artículo 3, cuando se destinan a mejorar las condiciones de seguridad estructural, estanqueidad, funcionalidad y adecuación de elementos y espacios comunes, instalaciones generales y adecuación de la envolvente exterior del edificio, así como a la eliminación de cableados exteriores de instalaciones, centralización de antenas o modificación del emplazamiento de aparatos de climatización.

Son subvencionables las actuaciones tendientes a la mejora de la eficiencia energética y a la mejora de la accesibilidad de las edificaciones y todas aquellas obras a realizar como consecuencia del Informe de Evaluación de Edificios.

A efectos de aplicación de este artículo, para la rehabilitación de edificios de una sola vivienda, serán susceptibles de subvención los mismos elementos constructivos considerados como elementos comunes en un edificio en régimen de propiedad horizontal con varias viviendas.

Artículo 16.- Cuantía máxima del presupuesto protegido por edificio.

1. El presupuesto protegido en ningún caso podrá exceder de la cuantía máxima que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$P_{max} = M_r \times S_e \times (N_p + 2) \times 0,4 \times K$$

Siendo:

P_{max} : Presupuesto máximo protegido por edificio.

M_r : Módulo unitario de rehabilitación.

S_e : Superficie ocupada en planta por el edificio, sin contar patios o jardines, en su caso.

N_p : Número de plantas del edificio, comprendidas en su integridad entre las líneas de cornisa y rasante definidas en los planos del anexo de normativa del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

K : Coeficiente de ponderación, en función de los niveles de catalogación del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

2. Cuando de la rehabilitación de los elementos comunes de los edificios se deriven necesariamente obras que afecten a las viviendas, podrá incluirse su costo en el presupuesto protegido de dicha actuación.

Artículo 17.- Cuantía mínima del presupuesto protegido por edificio.

A los efectos de aplicación de la presente ordenanza no se establece cuantía mínima para el presupuesto mínimo protegido.

Artículo 18.- Subvenciones.

1. El tipo de subvención será el treinta por ciento del presupuesto protegido, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Tipo de subvención} = 30 \% \times K$$

Siendo:

K : Coeficiente de ponderación, en función de los niveles de catalogación del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

2. Las determinaciones que se contienen dentro de esta sección serán de aplicación en los supuestos de rehabilitación vivienda unifamiliar, aplicándoles el coeficiente establecido en el artículo 14 de la presente ordenanza.

3. En los supuestos en los que, además de la subvención otorgada por el Consorcio de la Ciudad de Toledo, se soliciten las ayudas económicas al amparo del Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha, el tipo de subvención será el 30 por 100 del Presupuesto Protegido, sin tomar en consideración el coeficiente de ponderación (K) referido al nivel de protección.

4. El tipo de subvención podrá ser superior al cincuenta por ciento del presupuesto protegido en las actuaciones destinadas a eliminación de cableados exteriores de instalaciones, centralización de antenas, modificación del emplazamiento de aparatos de climatización y mejora de la accesibilidad.

Esta subvención no quedará afectada al cálculo del máximo protegido de elementos comunes.

SECCION 2.4. REHABILITACIÓN DE ELEMENTOS ESPECIALES Y DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO

Artículo 19.- Actuaciones subvencionadas.

1. Se pueden solicitar ayudas para la consolidación, restauración o reposición de elementos especiales y de interés arquitectónico tales como: portadas y miradores de madera; elementos o herrajes de forja singulares; artesonados y alfarjes; cristalerías y emplomados; portadas o elementos especiales de cantería; esgrafiados y motivos decorativos relevantes; revocos singulares de fachada y patios y en general elementos de singular interés arquitectónico. Asimismo se podrá contar con ayudas para la conservación de elementos arqueológicos singulares.

Artículo 20.- Subvenciones.

1. La ayuda por este concepto no podrá ser inferior al 50 por 100 del presupuesto protegido.
2. A los efectos de aplicación de la presente ordenanza no se establece cuantía mínima para el presupuesto mínimo protegido.

Artículo 21.- Efectos de la presente actuación.

Será requisito necesario para poder optar a este tipo de ayudas, que los elementos afectados estén o sean susceptibles de inventariarse como elementos de interés, en función de los distintos tipos de protección establecidos en la ordenanza 1.A, de acuerdo con el catálogo del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

Asimismo, será requisito indispensable para el otorgamiento de la subvención, que los beneficiarios de las ayudas para la restauración de elementos singulares se comprometan a permitir visitas de supervisión de la administración actuante, una vez finalizados los trabajos de restauración, a efectos de controlar temporalmente la idoneidad de los tratamientos realizados y el estado de conservación de los bienes patrimoniales.

SECCIÓN 2.5. ALQUILER DE VIVIENDAS

Artículo 22.- Viviendas en régimen de arrendamiento.

1. El Ayuntamiento, por sí mismo o a través de un convenio con otras instituciones u organismos públicos, podrá promover y desenvolver actuaciones de rehabilitación destinadas al alojamiento en arrendamiento de viviendas y/o locales en edificios de particulares e instituciones mediante cesión de su uso y aprovechamiento, establecido mediante convenio con los propietarios, con el fin de recuperar la inversión realizada en el edificio rehabilitado.

Para el cálculo del período de cesión del edificio se considerará la superficie útil cedida, la situación del edificio, el importe de las obras a realizar en edificio y el presupuesto total, como suma de los gastos originados por la actuación, que deberá ser amortizado mediante el arrendamiento de sus partes.

La disponibilidad y selección de los inmuebles serán establecidas mediante convocatoria pública, igual a la oferta del arrendamiento de las viviendas y locales.

2. Podrán formularse convenios específicos para esta finalidad en los términos del apartado B. b) del artículo 320.

Artículo 23.- Actuaciones específicas en inmuebles con viviendas en régimen de arrendamiento urbano.

Conforme lo dispuesto en el artículo 140 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Ayuntamiento podrá actuar con carácter subsidiario en las actuaciones reseñadas en los apartados a) b) c) y d) del punto 1 del artículo tercero de esta ordenanza, previo requerimiento de los arrendatarios, siempre que por razones de seguridad, salubridad y ornato público, sea necesaria la intervención de que se trate.

Artículo 24.- Subvenciones.

El costo de la intervención realizada correrá por cuenta de los titulares registrales del inmueble. Sobre dicha cantidad se podrá detracer las subvenciones a que hubiera derecho en aplicación de la presente ordenanza, de acuerdo con los artículos 14 y 18, según proceda.

SECCION 2.6. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 25.- El informe de Evaluación de Edificios (IEE).

A los efectos del cumplimiento de la Ordenanza de Conservación e Informe de Evaluación de Edificios y del Real Decreto 233 de 2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana, se subvenciona la redacción de dicho documento.

El presupuesto protegido, a estos efectos, por edificio será el establecido en la siguiente fórmula:

$$P_{\max} = M_r \times N_v \times 0,5$$

Siendo:

N_v = El número de viviendas.

M_r = El módulo de rehabilitación.

La cuantía de las subvenciones se determinará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14, en la proporción de cada copropietario afectado a aplicar sobre el presupuesto protegido.

CAPÍTULO 3. ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS REHABILITADAS

Artículo 26.- Particularidades en la adquisición de viviendas rehabilitadas.

1. Podrán solicitar las ayudas para la adquisición de viviendas rehabilitadas las personas

físicas que adquieran una vivienda para su residencial habitual, siempre que en el Consorcio de la Ciudad de Toledo exista constancia expresa del inicio de las obras, antes del comienzo de estas.

Para la tramitación de las ayudas para la adquisición de la vivienda rehabilitada, es imprescindible la aquiescencia del promotor al control y seguimiento de la obra, con carácter previo al inicio de la misma, debiendo quedar constancia expresa de esta circunstancia en el expediente de concesión de las ayudas correspondientes. La comunicación de inicio de obras podrá realizarla:

a) El solicitante de la ayuda, cuando la vivienda sea adquirida con anterioridad al inicio de los trabajos de rehabilitación.

El promotor propietario de la obra.

2. Será requisito indispensable para acceder a las ayudas, reguladas en este artículo, que la solicitud de las mismas se efectúe en el plazo no superior a un año desde la emisión del informe de finalización de las obras realizado por la unidad técnica del Consorcio de la Ciudad de Toledo.

3. Sólo serán subvencionables las viviendas objeto de rehabilitación integral. A estos efectos, se entenderá por rehabilitación integral cualquier actuaciones en vivienda que comprendan todos y cada uno de los aspectos siguientes: mejora de las condiciones de habitabilidad relativas a distribución interior; renovación de instalaciones de agua, electricidad, saneamiento, climatización, ventilación e iluminación natural; aislamiento térmico, y acústico; acabados interiores, carpinterías y servicios higiénicos; instalaciones de cocina y otros servicios de carácter general, así como rehabilitación o mejora de las fachadas, cubiertas y estructuras.

No serán objeto de subvención, al amparo de este artículo, las actuaciones realizadas sobre elementos comunes de los edificios.

Artículo 27.- Régimen de uso de las viviendas.

Las viviendas rehabilitadas al amparo de esta ordenanza deberán estar ocupadas de forma habitual y permanente, de acuerdo con el artículo 9.11, durante cinco años contados desde la concesión definitiva de las ayudas, salvo causa justa. Su ocupación se deberá efectuar en el plazo establecido en el artículo 9.3 y 9.4 de esta ordenanza.

Artículo 28.- Limitaciones y facultad de disposición.

1. Las viviendas a que se refiere el artículo anterior, no podrán ser objeto de transmisión inter vivos por ningún título durante el plazo de cinco años, contados desde la aprobación definitiva de las ayudas, sin devolver el importe de las subvenciones recibidas mas los intereses correspondientes calculados según se indica en el artículo anterior.

2. Se establece el derecho de tanteo y retracto, a favor de la administración actuante, de todas las viviendas a que se refiere el artículo anterior, durante el plazo de cinco años contados desde la aprobación definitiva de las ayudas.

CAPÍTULO 4. TRAMITACIÓN DE LAS AYUDAS

Artículo 29.- Condiciones de los solicitantes.

1. Podrán solicitar las ayudas los promotores de obras que tengan la condición de propietarios o titulares de algún derecho de uso sobre las viviendas y sus inquilinos, cuando puedan realizar las obras en el sentido de lo establecido en el artículo 9 de esta ordenanza.

2. Cuando las viviendas se encuentren en régimen de copropiedad, proindiviso, comunidad de propietarios o comunidad de bienes, se deberá designar un representante legal.

3. En los supuestos de actuaciones en los elementos comunes de los edificios en régimen de propiedad horizontal, actuará como representante el presidente de la comunidad de propietarios legalmente constituida. En la ausencia de ésta, los propietarios designarán un representante legal por acuerdo entre ellos.

4. Cuando los solicitantes sean personas jurídicas, propietarias de inmuebles en los que se quiera acometer los trabajos de rehabilitación de elementos especiales y de interés arquitectónico, actuará como representante el designado como tal en las escrituras correspondientes.

Artículo 30.- Solicitud de visita técnica previa.

Deberá solicitarse, mediante impreso oficial normalizado, una visita de inspección técnica previa a la solicitud oficial de las ayudas. Esta será efectuada por técnicos del Consorcio de la Ciudad de Toledo para comprobar el estado de la edificación y asesorar al particular sobre las posibilidades de mejora en la rehabilitación de los inmuebles, así como realizar la comprobación previa, establecida en la ordenanza 1.A del Plan De Ordenación Municipal.

Artículo 31.- Redacción de documentación técnica.

Realizada la visita de inspección y el informe que define previamente las obras a realizar, el particular podrá solicitar del Consorcio de la Ciudad de Toledo, mediante impreso oficial normalizado, la prestación de los servicios de redacción de la documentación técnica precisa para la obtención de licencia de obras y la dirección facultativa de las obras, incluyendo, en su caso, los informes previos arqueológicos.

Estas solicitudes de asistencia técnica serán aceptadas, en función de los medios y recursos disponibles, en los siguientes casos:

a) De promociones tuteladas que el Ayuntamiento promueva.

b) De interés como objeto de prácticas de formación que promueva el Ayuntamiento o el Consorcio de la Ciudad de Toledo.

c) De obra menor.

d) De otras solicitudes consideradas de interés general y las relativas a las ayudas especiales reflejadas en el artículo 19.

Las solicitudes de asistencia técnica aceptadas por el Consorcio de la ciudad de Toledo serán atendidas por rigurosa orden de registro.

En todo caso, tanto la redacción de la documentación para la obtención de licencia, como la dirección facultativa de las obras, serán realizadas por técnicos con capacitación profesional y habilitación legal suficiente y adecuadas a las características de las obras que se deban acometer. En su caso, se establecerán los procedimientos de contratación de las asistencias técnicas necesarias.

Artículo 32.- Solicitudes y documentación.

1. Realizada la visita de inspección y elaborada o supervisada por el Consorcio de la Ciudad de Toledo la documentación precisa para la obtención de licencia, las solicitudes de ayudas económicas se presentarán en impreso oficial normalizado, presentando la siguiente documentación que según el caso proceda:

A. Documentación relativa a la personalidad del solicitante.

a) Fotocopia del D.N.I. del solicitante y, en su caso, del representante.

b) Cuando se trate de actuaciones en los elementos comunes de los edificios en régimen de propiedad horizontal, certificación del secretario de la comunidad de propietarios del acta de la reunión en que se designe su presidente o representante legal y acta en el que se recoja el acuerdo de aprobación para la realización de las obras. Si no existiese comunidad de propietarios legalmente constituida, deberá presentarse un escrito en el que conste la conformidad de la mayoría de los copropietarios que según la ley se exija en cada caso para la realización de las obras. Igualmente debe presentarse de cada uno de los copropietarios conformes con la realización de las obras, documentos que acrediten la titularidad de sus viviendas y las fotocopias de sus D.N.I.

c) En los supuestos en los que los solicitantes sean personas jurídicas para la rehabilitación de elementos especiales y de interés arquitectónico, se deberá presentar el C.I.F. de la entidad, sus escrituras de constitución y el D.N.I. de su representante legal.

d) En los supuestos en los que los solicitantes sean agrupaciones de personas físicas y/o comunidades de bienes, deberá acompañarse la siguiente documentación:

Nombramiento de un representante o apoderado único de la agrupación.

Escritura de constitución de la comunidad de bienes.

Acuerdo de agrupación en donde conste el porcentaje de participación de cada uno de los miembros de la misma en la intervención que se vaya a llevar a cabo.

Compromiso de no disolver la agrupación hasta que haya transcurrido el plazo de prescripción previsto en los artículos 39 y 65 de la Ley 38 de 2003, de 17 de noviembre, de Subvenciones.

B. Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble.

a) En los supuestos de propiedad o derecho de uso.

Contrato de compra-venta, certificación o nota simple del Registro de Propiedad, escritura de participación del legado hereditario, testamento o certificado de últimas voluntades, escritura pública de donación o cualquier otra documentación que acredite suficientemente la titularidad del inmueble.

En el supuesto de derecho de uso, se deberá aportar autorización del propietario para la realización de la obra.

b) En los supuestos de arrendamiento.

Si las obras son promovidas por el inquilino, deberá presentar fotocopia del contrato de arrendamiento y documento acreditativo suficiente de la titularidad del inmueble por parte del propietario arrendador, en el que se haga constar una descripción de éstas y la autorización del propietario para realizarlas, cuando sea exigible.

Si las obras son promovidas por el propietario, deberá presentarse el convenio entre éste y el inquilino donde se haga constar su conformidad con las obras y, en su caso, la repercusión en la renta contractual y en las demás condiciones pactadas.

Si en el momento de su rehabilitación las viviendas no estuvieran alquiladas y sus propietarios decidieran hacerlo posteriormente, el contrato de este arrendamiento habrá de ser igualmente establecido mediante convenio entre el arrendador y el arrendatario.

C. Documentación relativa al destino de la vivienda.

a) Cuando el solicitante sea o vaya a ser el residente habitual y permanente de la vivienda a rehabilitar, deberá presentar certificado de empadronamiento y/o compromiso escrito de que el destino de la vivienda será para su residencia habitual y permanente por un periodo de cinco años, como mínimo, desde la aprobación definitiva de las ayudas solicitadas.

b) Cuando el solicitante no habite en la vivienda a rehabilitar, compromiso escrito que el destino de la vivienda será residencia familiar habitual y permanente, propia o de terceras personas, en el plazo máximo de seis meses (desde que la unidad técnica del consorcio de la ciudad de Toledo emita el informe de finalización de las obras) y de mantenerla ocupada durante al menos cinco años contados desde la aprobación definitiva de las ayudas.

D. Documentación acreditativa de los ingresos y de la composición familiar.

a) Fotocopia de la declaración conjunta o de las declaraciones individuales de todos los miembros de la unidad familiar del impuesto sobre la renta de las personas físicas, referida al periodo impositivo inmediatamente anterior al momento de la solicitud de ayudas, una vez vencido el plazo para presentar la declaración del tipo de impuesto.

b) Si no hizo la declaración del IRPF, deberá presentar un certificado de la Agencia en que se exprese tal circunstancia y una fotocopia del libro de familia. En los casos en que no se pueda presentar este certificado de ingresos, se deberá presentar el certificado de retenciones

practicadas por la empresa, junto con la vida laboral o una certificación de la cuantía de pensión emitida por el organismo correspondiente, cuando se trate de jubilados o pensionistas.

c) Cuando no se pueda acreditar los ingresos mediante alguno de los documentos referidos en los apartados anteriores, deberá presentarse una declaración responsable de la cuantía de los ingresos percibidos y de su procedencia. El Ayuntamiento de Toledo, a través del Consorcio de la Ciudad de Toledo, podrá exigir la documentación que considere oportuna en cada caso para acreditar la veracidad de tal declaración.

E. Documentación técnica relativa a las obras a realizar con expresa aceptación de su alcance, por el solicitante, de acuerdo con la ordenanza 1.A del Plan de Ordenación Municipal.

F. Declaración responsable de no encontrarse inhabilitado para contratar con la administración pública o para obtener subvenciones públicas.

G. Declaración responsable de no ser deudor de la Hacienda Pública y de estar al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social y con el Ayuntamiento de Toledo.

Esta declaración responsable deberá ser sustituida por una certificación administrativa expedida por la autoridad competente, una vez concedida la subvención con carácter definitivo y antes de proceder al pago correspondiente.

H. Solicitud de la licencia municipal de obras.

2. La presentación de la solicitud de subvención conllevará la autorización del solicitante para que el órgano contratante obtenga de forma directa la acreditación de tales circunstancias.

3. La comprobación de la existencia de datos no ajustados a la realidad, tanto en la solicitud como en la documentación que la acompañe, podrá comportar la denegación de la subvención solicitada.

Si el escrito de solicitud no reuniera los datos de identificación o alguno de los extremos exigidos en los puntos anteriores, se requerirá al solicitante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.1 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para que en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la citada ley.

Artículo 33.- Procedimiento de concesión y criterios de valoración para el otorgamiento de la subvención.

1. El procedimiento para la concesión de subvenciones se iniciará de oficio mediante convocatoria aprobada por el órgano correspondiente del Ayuntamiento o del Consorcio de la Ciudad de Toledo de acuerdo con las bases de ejecución del presupuesto.

2. En la convocatoria se concretará el importe máximo a otorgar, el plazo máximo de resolución y el plazo en que podrán presentarse las solicitudes.

3. El procedimiento se desarrollará de acuerdo con los principios de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y según lo establecido en la Ley 38 de 2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y su normativa de desarrollo.

4. Excepcionalmente, el órgano competente procederá al prorrateo, entre los beneficiarios de la subvención, del importe global máximo destinado a las subvenciones.

Artículo 34.- Resolución.

1. Toda resolución de aprobación inicial no pondrá fin a la vía administrativa y podrá declarar parcial o totalmente desierta la convocatoria o modificar la subvención solicitada, fraccionándola o reduciéndola según el interés y las disponibilidades presupuestarias. La resolución será motivada, debiendo, en todo caso, quedar acreditados los fundamentos de la misma y/o las puntuaciones obtenidas en el expediente administrativo.

2. Será causa de denegación de la subvención solicitada, el incumplimiento de las estipulaciones establecidas en las presentes bases y en particular, de las obligaciones impuestas al beneficiario en el artículo 9 de esta ordenanza.

3. La resolución de aprobación inicial será notificada a los interesados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 59 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. La resolución de aprobación definitiva se dictará y notificará en el plazo máximo de seis meses computado desde la recepción en el Registro del Consorcio de la Ciudad de Toledo del certificado final de obra y del acta de recepción de la misma o, en su caso, desde que se acredite el cumplimiento de las condiciones señaladas en la aprobación inicial.

Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar la resolución, se podrá entender desestimada la solicitud por silencio administrativo.

5. Las aprobaciones definitivas de las ayudas serán objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo durante el mes siguiente a cada trimestre natural, a excepción de aquellas subvenciones, individualmente consideradas, cuyo importe sea inferior a tres mil (3.000) euros y aquellas otras cuya publicación resulte excluida según lo dispuesto en el artículo 18.3 de la Ley 38 de 2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Las subvenciones de cuantía inferior a tres mil (3.000,00) euros serán publicadas en la página web del Consorcio de la Ciudad de Toledo.

Artículo 35. - Modificación y variación.

1. Toda alteración de las condiciones consideradas para la concesión de una subvención y en todo caso, la obtención concurrente de subvenciones o ayudas otorgadas por otras Administraciones o Entes públicos o privados para la misma actividad, podrá dar lugar a la modificación de la concesión o, en su caso, a la anulación de la misma.

2. Las personas subvencionadas quedan obligadas a comunicar cualquier eventualidad que altere o dificulte el desarrollo de la actividad subvencionada, a fin de que, si se estima de la suficiente importancia, pueda procederse a la modificación tanto del contenido y cuantía del programa subvencionado, como de su forma y plazos de ejecución y justificación de los correspondientes gastos. Estas solicitudes de modificación deberán estar suficientemente motivadas y formularse con carácter inmediato a la aparición de las circunstancias que la justifiquen y, en todo caso, con anterioridad al momento en que finalice el plazo de ejecución de la actividad subvencionada.

Artículo 36.- Causas de denegación de las ayudas.

Las ayudas podrán ser denegadas por las siguientes causas:

- a) No reunir las condiciones exigidas por esta ordenanza relativas a los solicitantes o a los inmuebles a rehabilitar.
- b) Iniciar las obras sin comunicarlo al Consorcio de la Ciudad de Toledo.
- c) Incumplir los plazos señalados en la aprobación inicial o en las prórrogas concedidas.
- d) Incumplir las condiciones relativas a la ocupación de las viviendas.
- e) La realización de las obras no previstas en el proyecto y que no estén autorizadas por licencia urbanística.
- f) El impedimento o la obstaculización del acceso a las obras a los servicios de inspección del Ayuntamiento o del Consorcio de la Ciudad de Toledo, por parte de promotor o del contratista.
- g) La grave incorrección técnica o constructiva de las obras, apreciada por el Consorcio de la Ciudad de Toledo y constatada en la ejecución de las mismas.

Artículo 37.- Contratación de las obras.

1. Los solicitantes podrán contratar las obras con las empresas o profesionales que consideren más oportunos. El Consorcio de la Ciudad de Toledo facilitará a los interesados que lo soliciten, las listas elaboradas a que se refiere la disposición adicional cuarta de esta ordenanza.

2. La firma de los contratos podrá realizarse en el Consorcio de la Ciudad de Toledo, que prestará el asesoramiento pertinente y arbitrará entre las partes cuando le sea demandado por ellas. En cualquier caso, en el citado organismo obrará copia de los contratos realizados.

Artículo 38.- Inicio de las obras.

1. El solicitante promotor de las obras dará cuenta al Consorcio de la Ciudad de Toledo, de forma que quede constancia de la fecha de comienzo de las obras con antelación superior a quince días antes del inicio de las mismas.

Las obras deberán iniciarse en los plazos establecidos en la licencia urbanística. Transcurrido este periodo sin que comenzaran, se instará el procedimiento de caducidad de la ayuda concedida.

Artículo 39.- Ejecución de las obras.

1. Las obras deberán ejecutarse en el plazo máximo establecido en el acuerdo inicial de las ayudas y/o en el acuerdo de concesión de licencia. Dicho plazo podrá ser prorrogado a propuesta de la dirección facultativa de las obras y con informe favorable del Consorcio de la Ciudad de Toledo, si así lo pidiera el promotor solicitante de las ayudas y haya una causa justificada. La prórroga solo se concederá por una vez, no pudiendo exceder su duración de la mitad del plazo inicial.

2. La interrupción de las obras por un plazo superior a tres meses sin causa justificada, producirá la caducidad de las ayudas inicialmente concedidas.

3. Las obras deberán ajustarse a las prescripciones contenidas en el proyecto técnico o documentación que sirve de base para la concesión inicial de las ayudas, no admitiéndose más modificaciones en su ejecución que las autorizadas y que en todo caso deberán contar con la correspondiente licencia urbanística.

4. El Consorcio de la Ciudad de Toledo podrá en todo caso supervisar las obras con objeto de comprobar el correcto cumplimiento de las condiciones a que se encuentren sometidas en virtud de las ayudas concedidas.

5. Cualquier obra que se encuentre subvencionada deberá colocar en la fachada de la edificación, en lugar visible desde la vía pública, una indicación de tal situación, de acuerdo con el modelo que se establezca.

Artículo 40.- Recepción de las obras.

Finalizadas las obras, la dirección facultativa redactará el correspondiente certificado, de acuerdo con la Ley 38 de 1999 de Ordenación de la Edificación, con el cumplimiento de las condiciones a que estén sometidas las actuaciones.

Este certificado se hará llegar al Consorcio de la Ciudad de Toledo acompañado del acta de recepción de obra, de acuerdo con la citada ley.

Artículo 41.- Aprobación definitiva de las ayudas.

Para que se proceda a la aprobación definitiva y al pago de la subvención serán requisitos imprescindibles:

- a) La efectiva realización de las obras subvencionadas, así como el pleno ajuste de las mismas a los proyectos o documentos tenidos en cuenta en el momento de otorgarse las subvenciones.
- b) La acreditación por parte de los beneficiarios de las ayudas, previamente al pago de las mismas, de todas aquellas circunstancias que en la aplicación de estas bases se exigen a los mismos.
- c) La justificación de la aplicación de la subvención otorgada deberá presentarse en un plazo máximo de dos meses, contados desde la fecha del certificado de finalización de la obra

que se subvenciona y se realizará mediante la aportación de una cuenta justificativa de los gastos realizados. Estos gastos se acreditarán mediante facturas y demás documentos de valor probatorio equivalente, con validez en el tráfico mercantil o con eficacia administrativa. Deberán presentarse originales (que se devolverán a los interesados) dejando constancia en los mismos de que han sido utilizados como justificantes de la subvención percibida. Asimismo, deberá presentarse la documentación acreditativa de los pagos efectuados, de conformidad con la Orden de 7 de mayo de 2008 de la Consejería de Economía y Hacienda por la que se regula la forma de acreditación del pago efectivo del gasto realizado en materia de subvenciones.

En caso de no aportar justificantes o presentar documentación justificativa incompleta, se notificará al beneficiario de la subvención, pudiendo el mismo subsanar las deficiencias en el plazo máximo de quince días a partir de la fecha de la notificación. Transcurridos estos plazos sin que los documentos requeridos hayan tenido su entrada en el Registro del Consorcio de la Ciudad de Toledo, el beneficiario perderá el derecho a percibir la subvención no justificada.

En lo no previsto en la presente normativa, se estará a lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la Ley 38 de 2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

d) Cabrá la posibilidad de realizar pagos fraccionados que responderán al ritmo de ejecución de las acciones subvencionadas, abonándose por cuantía equivalente a la justificación presentada. Estos pagos se corresponderán con el treinta y tres (33) o el sesenta y seis (66) por ciento de obra ejecutada.

No podrá realizarse el pago de la subvención, en tanto el beneficiario no se halle al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social o el Ayuntamiento de Toledo, a tal efecto, deberá presentarse certificación administrativa acreditativa de tales extremos.

Artículo 42. - Revocación y reintegros.

1. Procederá la revocación de la subvención, así como el reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora correspondiente, desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, en los supuestos de incumplimiento de las condiciones exigidas en las presentes bases a los beneficiarios de subvenciones.

2. La devolución de cantidades se ajustará al procedimiento de reintegro contemplado en el artículo 42 de la Ley 38 de 2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, al resto de prescripciones contenidas en el Título II de la citada norma, así como al capítulo II del Título III del Reglamento de Subvenciones.

3. Las cantidades a reintegrar tendrán la consideración de ingreso de derecho público, resultando de aplicación para su cobranza lo dispuesto en la normativa vigente.

4. La comisión de infracción urbanística tipificada como grave o muy grave sobre los inmuebles objeto de las ayudas reguladas en las presentes bases, por parte de sus beneficiarios, en el plazo de cinco (5) años desde su aprobación definitiva, determinará la obligación de devolver el importe conforme a lo especificado en esta ordenanza.

Artículo 43.- Responsabilidad y régimen sancionador.

Los adjudicatarios de subvenciones quedarán sometidos a las responsabilidades y régimen sancionador que, sobre infracciones administrativas en materia de subvenciones, establece el título IV de la Ley General de Subvenciones y de su Reglamento.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Módulo unitario de rehabilitación

El módulo unitario de rehabilitación (Mr) se fija, para el presente año 2013, en la cuantía de 895,43 euros por metros cuadrado útil.

El Ayuntamiento actualizará directamente o a instancia del Consorcio de la Ciudad de Toledo, dicho módulo anualmente, en función de la variación experimentada por el I.P.C. cada año.

Disposición adicional segunda. Base de precios

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de esta ordenanza el Consorcio de la Ciudad de Toledo editará una base de precios para la aplicación de esta ordenanza. Anualmente el Consorcio de la Ciudad de Toledo actualizará dicha base de precios, bien sea en función de la variación experimentada por el I.P.C. en el mes de enero de cada año, o en función de las bases de precios de la construcción existentes en el mercado.

Disposición adicional tercera. Coeficientes de ponderación

La ponderación de los ingresos familiares se realizará multiplicando por los siguientes coeficientes:

Número miembros Unidad familiar	Coefficiente ponderación
1	1,00
2	0,95
3	0,89
4	0,83

Por cada miembro adicional a partir de cuatro, el valor de ponderación de 0,83 se reducirá 0,02.

En caso de que el solicitante o alguno de los miembros de su unidad familiar tenga la condición de minusválido, en los términos establecidos por la legislación del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se aplicará el coeficiente correspondiente al tramo siguiente al que corresponda por su composición familiar.

Cuando los dos miembros que compongan una familia tengan edades no superiores a treinta años o de sesenta y cinco años en adelante, el coeficiente aplicable será el del tramo siguiente al que corresponda por su composición familiar.

Disposición adicional cuarta. Registro Técnico para la rehabilitación

Se crea y se regula el funcionamiento del Registro Técnico para la Rehabilitación, que tiene por objeto facilitar información a los promotores de las actuaciones rehabilitadoras e incentiva la calidad en la ejecución de las obras acogidas a las ayudas reguladas por esta Ordenanza.

Las empresas que deseen colaborar en el desarrollo de esta ordenanza como empresas homologadas, podrán solicitar su inscripción en el Registro Técnico de la Rehabilitación en las condiciones recogidas en el anexo 1 de la presente Ordenanza.

Disposición adicional cuarta. Convenios

Podrán acogerse a las ayudas reguladas en esta ordenanza las actuaciones de rehabilitación de inmuebles destinados a usos de interés público, social o cultural, a través del correspondiente convenio con el Ayuntamiento o el Consorcio de la Ciudad de Toledo, en el que se determinará en cada caso la cuantía de las subvenciones y demás condiciones de las ayudas. La cuantía de las subvenciones no podrá exceder de los máximos que resulta de aplicar lo previsto por los artículos 14 y 18.

Disposición adicional sexta. Reiteración de solicitudes

No se admitirán a trámite las solicitudes referidas a inmuebles para los que se hayan concedido ayudas para la rehabilitación mientras no hayan transcurrido cinco años, desde la fecha de la aprobación definitiva de la ayuda anterior, siempre que no afecte o se refiera al mismo tipo de intervención para el que se obtuvo la subvención o en aquellos supuestos en los que no se haya alcanzado el límite máximo subvencionable.

ANEXO 1. EL REGISTRO TÉCNICO PARA LA REHABILITACIÓN

A.1.1.- Objeto de registro.

El objeto de la creación del Registro Técnico para la Rehabilitación, es poner a disposición de los solicitantes de las ayudas que se establecen en esta ordenanza, la relación de empresas que deseen participar como empresas homologadas en el programa mediante su inscripción en dicho registro.

Las empresas homologadas se comprometerán a ejecutar las obras, cumpliendo los requisitos y condiciones establecidas en este anexo.

A.1.2.- Definiciones y clasificación.

Se definen como empresas homologadas para la rehabilitación y amparo de esta ordenanza las empresas, constructores y contratistas con capacidad legal para contratar obras parciales o completas de rehabilitación sobre los edificios de la ciudad histórica.

De igual forma, se definen dentro de las anteriores las empresas de control de calidad homologadas para la rehabilitación.

A.1.3.- Condiciones generales para la homologación de empresas en el Registro General de Rehabilitación.

Son condiciones para la inscripción y homologación de empresas en el Registro General de Rehabilitación, las siguientes:

1. Experiencia demostrable en obras de rehabilitación o reformas de edificios y viviendas similares a las autorizadas en el ámbito de la ordenanza 1.A del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

2. No haber sido denegada la validación anual de su homologación en el Registro Técnico de Rehabilitación.

3. Declaración expresa y responsable de:

Estar al día de sus obligaciones fiscales, con la Seguridad Social y con el Ayuntamiento de Toledo.

No haber sido sancionado mediante resolución firme por infracción urbanística grave o muy grave en el ámbito de esta ordenanza en los últimos cinco años.

4. Aceptación expresa de:

La supervisión de las obras por los técnicos del Consorcio de la Ciudad de Toledo.

Los plazos de garantía de las obras establecidas en esta ordenanza.

Las condiciones y determinaciones de los proyectos y documentos técnicos definitivos de las obras.

Los presupuestos redactados con el cuadro de precios de la rehabilitación propuesta por el Consorcio de la Ciudad de Toledo y aprobado por el Ayuntamiento para los efectos de esta ordenanza.

El compromiso de velar por el cumplimiento de la normativa urbanística y las determinaciones en el vigente Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

El cumplimiento del plazo de ejecución de las obras contratadas por las empresas o subcontratadas por ellas.

El cumplimiento de las normas vigentes de seguridad y prevención de riesgos en obras y las obligaciones derivadas del estudio básico o del proyecto de seguridad y salud de cada obra.

5. Para sus instaladores, además, acreditación de la posición del documento válido y en curso de su habilitación para realizar instalaciones de su especialidad.

6. Asistencia, como mínimo, a los cursos de formación sobre elementos y técnicas de rehabilitación que determine el Consorcio de la ciudad de Toledo. En tanto no se produzca la asistencia al citado curso, su incorporación al Registro de Rehabilitación y la homologación de la empresa se considerará provisional.

7. La empresa homologada asegurará las obras contra todo de riesgo hasta su finalización. Asimismo se obliga a constituir las garantías por daños materiales ocasionadas por vicios y defectos de la construcción conforme a la legislación vigente.

A.1.4.- Condiciones de permanencia de empresas en el Registro General de Rehabilitación.

Son condiciones de permanencia para las empresas, además del mantenimiento de las expresadas como condiciones para la homologación e inscripción en el Registro, las siguientes:

a) El cumplimiento de los plazos de ejecución de las obras.

La correcta ejecución de las obras, a juicio de los técnicos del Consorcio de la Ciudad de Toledo.

El respeto a los directores de las obras.

El respeto de los precios de rehabilitación incluidos en el cuadro.

El riguroso cumplimiento de las medidas de seguridad en las obras.

La realización de curso de formación en materiales y técnicas de rehabilitación.

A.1.5.- Validación anual de homologación.

La homologación que supone la inscripción en el Registro Técnico de Rehabilitación, podrá ser validada anualmente y de forma automática el último día del mes de diciembre del año en curso. La administración podrá solicitar del interesado la documentación que por su fecha de caducidad deba ser renovada regularmente, en cumplimiento de las condiciones de homologación. Esta documentación será presentada por el interesado en el plazo de 10 días desde que reciba la notificación.

A.1.6.- Exclusión de empresas del registro técnico de la rehabilitación.

Cuando se consideren incumplidas las condiciones de permanencia en el Registro, el Consorcio de la Ciudad de Toledo propondrá mediante informe técnico razonado, la no validación y exclusión del Registro de la empresa, técnico, instalador o material, dando origen al procedimiento pertinente.

Se podrá efectuar dicha exclusión a instancia de la propia empresa homologada, en el momento que lo considere oportuno.

A.1.7.- Formalización de la solicitud de inscripción en el registro técnico de rehabilitación.

1. Las solicitudes de homologación, completas y en sobre cerrado, deberán presentarse en el registro general del Ayuntamiento o del Consorcio de la Ciudad de Toledo, presentando:

a) Solicitud normalizada de inscripción facilitada por el Ayuntamiento o por el Consorcio de la Ciudad de Toledo.

b) Declaración expresa y responsable y documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para la inscripción en el Registro.

c) Un ejemplar de esta ordenanza, con el reconocimiento firmado en todas sus páginas por el solicitante o el representante autorizado.

2. En el plazo máximo de treinta días, una vez recibida la documentación exigida y la complementaria que podía solicitarse, el Ayuntamiento o el Consorcio de la Ciudad de Toledo, responderá a cada solicitud admitiendo o denegando razonadamente la inscripción.

3. El cuadro de precios de la rehabilitación estará a disposición de las empresas interesadas.

A.1.8.- Condiciones para las empresas homologadas.

Las empresas que alcancen la homologación deberán cumplir las siguientes condiciones particulares de índole técnico-administrativas para la ejecución de las obras acogidas a las ayudas reguladas en esta ordenanza:

1. Presupuesto de las obras. El presupuesto ofertado para la realización de las obras será como máximo el que resulte del proyecto o el documento técnico realizado o supervisado por el Ayuntamiento o el Consorcio de la Ciudad de Toledo, según el cuadro de precios unitarios y unidades de obra máximos aceptados en la homologación. En caso de unidades de obra presentes en el cuadro de precios, el contratista ofertará como máximo el precio de la unidad que resulte de la elaboración de un precio descompuesto a partir del cuadro de precios unitarios de mano de obra, materiales, etc..., aceptado en la homologación.

2. Interpretación, modificación y reforma de proyectos. En el desarrollo de las partidas del presupuesto, se entiende que se incluyen todos los trabajos a realizar según el proyecto supervisado por el Ayuntamiento o del Consorcio de la Ciudad de Toledo. Si en alguna partida no estuvieran explicados los trabajos exigidos para su completa y correcta realización, se presupone que están contemplados y consecuentemente, no serán certificados aparte.

3. Cesión de derechos y subrogación. El contratista no podrá, en ningún caso, transmitir los derechos y las obligaciones que se derivan del contrato de las obras.

4. Ejecución de las obras. El contratista cumplirá toda la legislación y reglamentación vigente. Deberá obtener, a excepción de la licencia municipal de obras, el resto de todos los permisos necesarios para la ejecución de los trabajos.

5. Las obras se realizarán según la documentación técnica o el proyecto redactado o supervisado, estando el contratista obligado a considerar las observaciones del director de la obra para la correcta ejecución de las obras contratadas.

6. El contratista acepta para sí la condición de patrón absoluto, exonerando de toda responsabilidad a la propiedad, quedando formalmente obligado al cumplimiento, respecto de todo el personal, propio o subcontratado, de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, sindical, de Seguridad Social y de seguridad e higiene en el trabajo y acreditando, cuando se le requiera, el efectivo cumplimiento de tales obligaciones.

7. Obras provisionales y publicidad. El contratista, por su cuenta, coste y riesgo exclusivos, se proveerá de las acometidas o instalaciones provisionales, así como de todos los medios que necesite para llevar adelante los trabajos, obligándose a retirarlos por solicitud del director de la obra una vez concluida su finalidad.

8. Obras mal ejecutadas y garantías. Las obras mal ejecutadas o disconformes con el proyecto o con sus modificaciones autorizadas, no serán recibidas ni certificadas. El contratista deberá garantizar las obras contratadas y realizadas, conforme a la legislación vigente.

9. Certificación. Conforme a lo estipulado en el contrato asignado entre el cliente y el contratista, el pago de las certificaciones de obra corresponderán al particular. Estas certificaciones sobre la obra hecha o bien ejecutada, se presentarán en los plazos acordados en el contrato y para su pago, necesitarán del visto del director de la obra y del técnico supervisor del Ayuntamiento o del Consorcio de la Ciudad de Toledo.

10. De establecerse así en el contrato, recibidas las obras, el Ayuntamiento podrá pagar directamente al contratista homologado el importe de la subvención concedida al promotor de la obra, establecida como porcentaje sobre la estimación final de las obras ejecutadas y después de comprobar las facturas correspondientes, corriendo el resto a cargo del particular.

11. Plazos de ejecución y suspensión de las obras. En cada contrato de obra se fijará el plazo previsto para su ejecución, que será compartible con el que figura en el acuerdo de concesión inicial de las ayudas. Cualquier prórroga de este plazo será solicitada por el promotor de las obras, pudiéndose conceder una sola vez, mediante causa justificada y por un plazo que no exceda de la mitad del plazo inicial. Si por causa ajena al contratista las obras tuviesen que suspenderse temporalmente, total o parcialmente, este propondrá a la propiedad y al técnico director las condiciones para que prosigan, pactando por escrito lo que proceda.

Toledo 25 de febrero de 2014.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Francisco Nicolás Gómez.

N.º I.- 1888