



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE AYUDAS MUNICIPALES A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DEL CASCO HISTÓRICO

INTRODUCCIÓN

1.- DATOS HISTÓRICOS.

La primera noticia sobre la ciudad de Guadalajara es de hace más de 2.000 años, cuando con el nombre de Arriaca figuraba como mansión fortificada o puesto militar de Roma.

Aunque en realidad la fundación de la Guadalajara actual puede datar de mitad del siglo IX, pudiéndose dar como fundador de Guadalajara al árabe Al-Faray, según el historiador de este mismo siglo que la llama Madinat-Al Faray (Ciudad de Al-Faray), aunque el nombre que predominó fue el de Wad-al-Hayara.

Fue Guadalajara una ciudad amurallada que se abría al exterior a través de cinco puertas:

1. La puerta del Alcázar, después llamada de Madrid.
2. La puerta de Feria, luego conocida como de Alvar Fáñez-Bejanque.
3. La puerta del Mercado, después conocida como de Santo Domingo.
4. La puerta de Aber Harche o de Bejanque.
5. La puerta del Alamín.

La ciudad ha tenido varias evoluciones dentro del casco urbano, comenzando por la del año 1.085 que fue cuando se reconquistó la ciudad; en 1.385 cuando se restauró el Alcázar y se celebraron en él las cortes de Castilla; en 1.355 con la presencia de la Casa de los Mendoza en Guadalajara, con un apogeo demográfico a mediados del siglo XVI (llegando a alcanzar más de 13.000 habitantes), iniciándose la decadencia de Guadalajara a finales del siglo XVII. En 1.718 empieza a producir en Guadalajara la Real Fábrica de Paños y con ello el nuevo auge de la ciudad, que continúa hasta la Guerra de la Independencia donde de nuevo se produce el deterioro industrial y demográfico de la misma.

A finales del siglo XIX se inicia un nuevo desarrollo de Guadalajara, que comienza con los primeros ensanches de la población que traen como consecuencia la destrucción de gran parte de la muralla, que cierra un espacio con una superficie de 41,4 Has., lo que

significa un importante recinto si lo comparamos con otras ciudades musulmanes, tales como Valencia (44 Has.), o Zaragoza (47 Has.).

2.- SITUACION ACTUAL DEL CASCO HISTORICO

Actualmente podemos considerar como casco histórico de la ciudad el triángulo delimitado por las siguientes calles:

Norte: Barranco del Alamín.

Oeste: Plaza de los Caídos de la Guerra Civil - Avda. del Ejército.

Sur: Cardenal González de Mendoza.

Este: Capitán Boixareu Rivera - Dr. Fernández Iparraguirre.

Dentro de este triángulo existen 864 edificios. De ellos 10 son de interés cultural, es decir, son edificios, obras de ingeniería, tierras o lugares y cuantos accesorios formen parte de los mismos o de su entorno, que han sido declarados bienes inmuebles de interés cultural; 4 son de interés histórico, que son edificios que sin un gran valor artístico, han sido consagrados a través del tiempo por su interés como memoria de acontecimientos que acompañan a la vida de la ciudad y son testimonio de la acción de grupos y generaciones anteriores; 41 edificios son de interés arquitectónico, se trata de edificios antiguos o recientes que aportan su valor cultural en relación con las épocas o estilos arquitectónicos o reflejan la personalidad de sus autores.

Edificios de interés ambiental, son 77, que sin ningún valor superlativo aportan una tipología peculiar, producto de la costumbre o el bien hacer artesano. De todos estos edificios, se encuentran catalogados en el casco histórico un total de 182.

De los 864 edificios del casco histórico, se encuentran renovados o rehabilitados recientemente, más de 200, lo cual, representa un porcentaje aproximado del 25%, encontrándose en estos momentos susceptibles de rehabilitación o renovación con cifras igualmente aproximadas, otro 57%, de los cuales, se encuentran en mal estado 94.

Dentro del casco histórico, el comercio está organizado en forma lineal a lo largo del eje que representa la calle Miguel Fluiters, Mayor, Plaza de Sto. Domingo enlazando con la Virgen del Amparo. Este eje, se complementa con la calle Dr. Mayoral, que enlaza con el Mercado de Abastos y las zonas donde se celebran los Mercadillos.

Dichos locales comerciales, aproximadamente el 15% del total de los que hay en la población, existiendo igualmente en la zona cerca de 180 locales para actividad terciaria y de oficinas.

En resumen, podemos señalar que el casco histórico o central principal de la ciudad, tiene en Guadalajara los siguientes aspectos cuantitativos:

- Superficie: 78,83 Has.

- Viviendas: 3.281.

- Habitantes: 12.307

El casco histórico, por tanto, representa:

- 9% de la superficie urbana.
- 10% de las viviendas.
- 11% de la población.

3.- OBJETIVOS FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL PARA EL CASCO HISTÓRICO

El Plan General contempla una serie de medidas encaminadas a potenciar y fomentar el casco histórico con unos objetivos fundamentales, que son los siguientes:

- 1.- Recuperación del casco histórico de la ciudad devolviendo su carácter residencial e impidiendo su total terciarización, y protegiendo su patrimonio edificado.
- 2.- Revisión del Catálogo de Edificios de Interés Histórico, Artístico, Cultural y Arquitectónico, para ponerlo al servicio de una política realista de protección.
- 3.- Mejora de la calidad espacial de la trama urbana, especialmente supliendo las deficiencias respecto a actuaciones de los elementos urbanos catalogados.
- 4.- Corrección de las deficiencias de la Ordenanza de Rehabilitación y Conservación de la edificación de interés ambiental y arquitectónico singular.

4.- MEDIDAS A ADOPTAR A MEDIO PLAZO

Considerando como un objetivo puntual la necesidad de una política de rehabilitación de viviendas, por ello, el Ayuntamiento considera fundamental la toma de iniciativas dirigidas a potenciar el casco histórico de Guadalajara, algunas serán de aplicación mediata, y afectarán al desarrollo del Plan General como pueden ser las referentes a:

- A.- Accesibilidad y movilidad.
- B.- Construcción de aparcamientos en el entorno de la misma.
- C.- Restauración y recuperación de edificios (tales como el Antiguo Alcázar, la Torre de la Puerta de Bejanque, la iglesia de San Francisco, el Parque de las Adoratrices, el Palacio de Dávalos, la ampliación del Ayuntamiento...).
- D.- Mantenimiento de ambientes urbanos (que en Guadalajara podrían corresponder al entorno del Palacio del Infantado, Ayuntamiento, Diputación, Iglesia de Santa María, Iglesia de San Ginés, Fuerte de San Francisco y acceso al Parque de la Concordia y Fuente de la Niña).

Y fuera del casco histórico, pero sí como acceso histórico, el Puente Árabe.

5.- MEDIDAS A ADOPTAR DE MANERA INMEDIATA.

Entre las acciones inmediatas del Plan se encontrarían las dirigidas a tratar de recuperar el casco histórico de la ciudad como núcleo fundamental, manteniendo su

carácter residencial e invitando al buen cuidado de los comercios de la zona. Para ello, se aplicarían dos tipos de obras.

1ª.- Dirigida a la rehabilitación de viviendas en general y realización de todo tipo de obras.

2ª.- Dirigida a la rehabilitación de fachadas de la calle Mayor y su entorno (según plano que delimita la zona).

La presente Ordenanza, encaminada a incentivar la rehabilitación del casco histórico, fomentar las zonas residenciales y mantener los ambientes urbanos, se redacta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales que faculta a éstas para conceder subvenciones a Entidades o particulares cuyos servicios o actividades complementen o suplan los atribuidos a la competencia local y en el artículo 137 de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que faculta a las Administraciones para establecer ayudas públicas y bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 1.- OBJETO DE LA ORDENANZA

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de las ayudas económicas municipales para el fomento de la promoción privada de obras a ejecutar dentro de los límites del casco histórico de Guadalajara comprendido entre:

Norte y Nordeste: Barranco del Alamín, calle detrás de Dr. Creus, calle Ronda y Plaza de Bejanque.

Sur: calle Capitán Boixareu Rivera y Dr. Fernández Iparraguirre.

Sureste y Noroeste: Cuesta del Matadero, calle Cardenal González de Mendoza, Avda. del Ejército, Plaza de los Caídos de la Guerra Civil y Alcázar hasta enlazar con el Barranco del Alamín.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las ayudas económicas municipales están dirigidas a:

1) Actuaciones de rehabilitación de edificios de obras de nueva planta, en ambos casos con uso residencial o comercial, siempre que cumplan algunas de las siguientes finalidades:

- a) Finalidades de las actuaciones en elementos comunes de los edificios.
 - Seguridad estructural y constructiva.
 - Adecuación de la red de accesos a viviendas y locales.
- Adecuación de la red de accesos a viviendas y locales para uso de minusválidos.
 - Adecuación o realización de instalaciones generales y conductos.
 - Estanquidad frente a la lluvia.
 - Mejora de las condiciones de aislamiento térmico, acústico o frente a la humedad.

- Adecuación de los acabados de edificios.
- Otras obras que contribuyan a una mejora efectiva de las condiciones de uso residencial del edificio, habitabilidad de las viviendas y mejora de locales.

b) Finalidades de las actuaciones en elementos privativos de las viviendas y locales:

- Consecución de una superficie útil mínima de la vivienda y de los espacios habitables.
- Adecuación de la distribución interior de las viviendas con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad y uso.
- Mejora de las condiciones de ventilación, aireación o iluminación natural.
- Adecuación o realización de instalaciones particulares de la vivienda.
- Mejora de las condiciones de aislamiento térmico o acústico.
- Instalación de servicios higiénicos.
- Instalación de cocina.
- Adecuación de los acabados privativos de las viviendas.
- Adecuación de las viviendas y locales al uso de minusválidos.
- Otras obras que contribuyan a una mejora efectiva de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y uso de los locales.

2) Actuaciones de rehabilitación de fachadas de la calle Mayor y su entorno, siempre que las obras excedan de los límites del deber normal de conservación de los edificios que corresponde a los propietarios de los mismos.

El entorno de la calle Mayor a que hace referencia este artículo comprende:

Calle Miguel Fluiters.

Plaza Mayor.

Calle Mayor.

Plaza del Jardinillo (lado izquierdo).

Plaza de Santo Domingo (lado izquierdo).

Calle San Juan de Dios hasta Plaza Oñate.

Calle Dr. Benito Hernando hasta calle Juan Catalina.

Calle Cristo de Rivas.

Plaza del Concejo.

Calle Bardales.

Calle Dr. Román Atienza.

Calle Lope de Haro.

Dentro de la rehabilitación de fachadas se incluirán la de aquellos rótulos en fachada que se ajusten a la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 3.- REQUISITOS TÉCNICOS Y CONSTRUCTIVOS PARA LA CONCESIÓN DE LAS AYUDAS

Todas las actuaciones de obras deberán garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y funcionalidad de las instalaciones, así como su efectiva contribución a la mejora de las condiciones de uso residencial o comercial del edificio y de la habitabilidad de las viviendas y uso de los locales.

La concesión de ayudas económicas sólo se efectuará en los siguientes supuestos:

a) Cuando los edificios cuenten con adecuadas condiciones de seguridad estructural y constructiva, dispongan de instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua y saneamiento en buen estado de funcionamiento y presenten una conveniente estanquidad frente a la lluvia. O cuando, careciendo de esas condiciones, se prevea la ejecución de las obras necesarias para alcanzarlas.

b) En obras privativas de la vivienda o locales, cuando no se encuentren situadas en sótano.

c) En obras privativas de la vivienda, cuando ésta disponga de una superficie útil superior a la mínima exigida o cuando se prevea obtener esa superficie como resultado de las obras.

d) Que se trate de edificios catalogados o con una antigüedad superior a 35 años a la entrada en vigor de la presente Ordenanza o sin cumplir estos requisitos, por razones especiales o motivadas, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

e) En obras de rehabilitación de fachadas de la calle Mayor o su entorno, cuando las obras, excedan de los límites del deber normal de conservación exigible a los propietarios.

Artículo 4- OBRAS DE NUEVA PLANTA.

En el caso de que se trate de construcción de edificios de nueva planta, para poder recibir subvenciones, será necesario informe técnico previo que determine que la obra nueva se ha llevado a cabo era la única solución a la rehabilitación del edificio de que se trate y deberá cumplir los requisitos técnicos y constructivos recogidos en esta Ordenanza.

Artículo 5.- BENEFICIARIOS DE LAS AYUDAS.

Podrán acceder a las ayudas económicas municipales, siempre que cumplan los requisitos exigidos en cada modalidad de ayuda:

a) Los propietarios de edificios completos.

b) Los propietarios de viviendas o locales en edificios divididos horizontalmente, cuando promoviesen las actuaciones individualmente o las Comunidades de Propietarios, cuando fuesen sus órganos rectores, quienes promovieran las actuaciones.

c) Los arrendatarios de viviendas o locales cuando promoviesen las actuaciones individualmente en elementos privativos.

Artículo 6.- BASE PARA EL CÁMPUTO DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS.

La subvención vendrá determinada por un porcentaje sobre el presupuesto general de las obras al que deberán prestar su conformidad los Servicios Técnicos Municipales.

El presupuesto general de las obras integra el presupuesto de ejecución material, incrementado en un 13% por gastos generales.

Artículo 7.- TIPOS DE AYUDA

Con independencia de las exenciones en las tasas por licencias urbanísticas que figuran en la correspondiente Ordenanza Fiscal, se concederán las siguientes ayudas económicas para las obras de rehabilitación dentro del casco histórico:

En actuaciones de rehabilitación de edificios o construcción de nueva planta de edificios, en ambos casos con uso residencial o comercial, la subvención ascenderá hasta el 3% del presupuesto general.

En actuaciones de rehabilitación de fachadas de la calle Mayor y su entorno, la subvención ascenderá hasta el 25% del presupuesto general.

No podrán ser beneficiarios de estas ayudas las entidades financieras (Bancos y Cajas de Ahorro) y Administraciones Públicas.

Artículo 8.- SOLICITUD DE CONCESIÓN DE AYUDAS.

La solicitud de concesión de ayudas deberá ser presentada en el Registro General de la Corporación, firmada por el promotor o promotores de las obras proyectadas, acompañada de la siguiente documentación:

- Solicitud de licencia de obras, con la documentación técnica exigida por la normativa vigente.

- Autoliquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

- Fotocopia del D.N.I. y N.I.F. del solicitante.

- Descripción de las obras para las que se solicita ayuda.

- Presupuesto general firmado por Técnico competente u ofertado al menos por un contratista o empresa constructora autorizada para ejercer la actividad.

- Tipos y cuantías de las ayudas solicitadas, identificando los beneficiarios de las mismas con expresión de sus datos personales.

- Plan de realización de las obras.

Artículo 9.- CONCESIÓN DE LAS AYUDAS.

La concesión inicial de las ayudas se otorgará previos los informes favorables de los Servicios Técnicos Municipales y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente, vivienda y Obra o Comisión que la sustituya.

Artículo 10.- RECURSOS FINANCIEROS.

El Ayuntamiento consignará anualmente en los presupuestos, en la partida 431.0.789.00, crédito suficiente para aplicación de las ayudas económicas previstas en esta Ordenanza.

Artículo 11.- OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS.

Los beneficiarios de ayudas económicas estarán obligados a:

- 1.- Destinar el importe de las ayudas a la finalidad a la que van dirigidas, de acuerdo con la naturaleza de cada uno de los tipos de las ayudas económicas regulados.
- 2.- Ejecutar las obras de rehabilitación, que hayan servido de base para la determinación de las ayudas económicas municipales, de acuerdo con los presupuestos, calidades, cuantía y documentación gráfica que se aporten.
- 3.- Cumplir los plazos de ejecución de la obra que hayan sido aprobados.
- 4.- Acreditar al término de las obras, el coste total de las mismas aportando los oportunos comprobantes, certificaciones y facturas.
- 5.- Permitir la inspección municipal de las obras.

Artículo 12.- EFECTIVIDAD DE LAS AYUDAS

Otorgada la subvención, ésta se hará efectiva una vez ejecutadas las obras y presentado el certificado final de obra, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Obras o Comisión que la sustituya.

Artículo 13.- SANCIONES

El Ayuntamiento queda facultado en caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte de los beneficiarios a resolver la concesión de las ayudas económicas municipales y a no hacer efectivas las mismas.

Artículo 14.- INSPECCIÓN Y CONTROL DE LAS OBRAS

Concedida la subvención los Servicios Técnicos Municipales quedan facultados para realizar las inspecciones que estimen oportunas, al objeto de comprobar la ejecución efectiva de las obras.

DILIGENCIA: En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 17.4 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, se publica en el B.O.P. número 25 de 26 de febrero de 1999, el texto integro de la Ordenanza Fiscal. (ENTRADA EN VIGOR EL 27-2-99).