

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

Dirección General de Urbanismo y Vivienda

Resolución aprobando el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Castro Urdiales.

La Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 3 de septiembre de 2001 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Castro Urdiales.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y 124 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejo de Gobierno de Cantabria, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime oportuno.

Santander, 24 de septiembre de 2001.-El secretario de la Comisión Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

Constituye el presente proyecto el documento completo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Castro Urdiales.

Su redacción es el primero de los trámites exigidos en el planeamiento urbanístico municipal para el desarrollo y ejecución del Plan General en el área APD-5.

El procedimiento que sigue se atiene a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en la normativa urbanística municipal al respecto, a la que también se ajusta el Plan Especial en el resto de sus exigencias.

Santander-Bilbao-Castro-Urdiales, octubre de 2000.-El arquitecto Gonzalo Ispizua Anduiza. El ingeniero de Caminos, Javier Leonardo Martín.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Objeto y ámbito.

1. Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación, así como su protección, en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Castro Urdiales.

2. En el plano de Calificación del Suelo se delimita el ámbito de este Plan Especial. Las condiciones particulares que regulan el uso del suelo y de la edificación se incluyen en los Capítulos II, III y IV de estas Normas y se basan en las generales que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales y en las especificaciones del mismo con relación al desarrollo concreto de este Plan Especial.

3. La concesión de licencias de edificación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, en las citadas Normas Urbanísticas y en las Ordenanzas Municipales.

4. En el área denominada Entorno de Protección del Conjunto Histórico-Artístico las presentes Normas Urbanísticas tendrán el carácter de Complementarias del Plan General, excepto el Capítulo II -Regulación de los usos del suelo y de la edificación-, que no es de aplicación en este área.

1.2. Efectos.

La aprobación del Plan Especial le confiere los efectos de ejecutividad, publicidad y obligatoriedad señalados por la legislación en materia de suelo vigente en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

1.3. Documentación del Plan Especial.

1. El alcance normativo del Plan Especial será el comprendido en los documentos que lo integran y que son:

a) La Memoria, en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico del área y se expresan y justifican la necesidad de formulación del Plan Especial y los criterios para la adopción de las determinaciones que éste establezca.

b) Las Normas Urbanísticas, que constituyen el documento normativo por excelencia del Plan, fijando las condiciones para su desarrollo.

c) El Estudio Económico financiero, que expresa las previsiones para la efectiva realización de las determinaciones previstas y evalúa el coste económico de la ejecución de tales determinaciones.

d) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan Especial.

e) El Plan de Colores, en el que se recoge de forma precisa la normativa aplicable a cada edificio en relación con el color de cada elemento de la fachada del mismo.

Con carácter complementario y a efectos de interpretación se considera también parte integrante del mismo la Información Urbanística (texto, planos y fichas de edificios).

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

3. En caso de discrepancias entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

1.4. Vigencia.

Este Plan Especial entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOC. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.6. de estas Normas.

1.5. Modificación.

1. Se entiende por modificación del Plan Especial cualquier alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él, que pueda realizarse sin contemplar o alterar la globalidad del mismo, por no afectar a aspectos sustanciales que configuran las características básicas de la ordenación.

2. Se considerará modificación en todo caso:

a) Las referidas a las condiciones volumétricas de los edificios.

b) Las referidas a alteraciones de las alineaciones obligatorias y máximas.

3. No se considerará modificación, ni mucho menos revisión, la adecuación a la realidad de los mercados de capitales de los tipos de interés de las ayudas contempladas en el Capítulo VI de estas Normas, bastando para la eficacia administrativa de tal adecuación la resolución, por Decreto de Alcaldía, de los nuevos tipos y su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y en los dos diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma.

1.6. Revisión.

1. La alteración de aquellas determinaciones que no pueden ser consideradas modificación del Plan Especial supondrá la revisión del mismo.

2. Se considerará en todo caso como revisión la alteración sustancial de las condiciones concretas de desarrollo del Plan Especial señaladas en el Plan General y que han servido de base para la redacción de este Documento.

1.7. Legislación supletoria.

1. Todos aquellos aspectos no regulados expresamente en este Documento se regirán por lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio. La interpretación de las definiciones y conceptos que aparezcan en estas Normas Urbanísticas se harán, siempre y de modo preferente, con relación a las equivalentes del citado Plan General.

2. Serán de aplicación, en todo caso, las disposiciones de mayor rango que resulten de la normativa estatal y autonómica en materia de suelo y de los siguientes textos legales:

- Ley de Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985.
- Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria, de 13 de octubre de 1998.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

Sección Primera: Determinaciones generales

II.1. Clasificación del suelo.

Los terrenos que integran este Plan Especial están clasificados como suelo urbano o sistemas generales en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

II.2. Remisión al Plan General.

En todos aquellos aspectos relativos al uso del suelo y de la edificación que no queden expresamente regulados en estas Normas, se entenderá vigente el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, salvo que resultase de aplicación otra disposición sectorial de mayor rango. Las modificaciones efectuadas a la normativa urbanística del Plan General, se entenderán aplicables, asimismo, a este Plan Especial salvo expresa declaración en contra.

II.3. Cumplimiento de la Ley de Costas.

1. Con independencia de lo anterior, el régimen de utilización de los terrenos incluidos en la zona de dominio público marítimo terrestre o en zona de servidumbre de protección se ajustará, respectivamente, a lo que establecen el Capítulo I del Título Tercero y el Capítulo II del Título Segundo de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

2. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma (artículos. 48.1 y 49 del R.D. 1.112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas).

3. Las obras e instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la mencionada Ley y situadas en zona de dominio público o de servidumbre se regirán por lo determinado en la Disposición Transitoria Cuarta de la misma y en la Disposición Transitoria Novena del Reglamento de la citada Ley.

Sección Segunda: Condiciones de los usos y de la edificación

II.4. Uso característico.

El uso característico es el residencial, tal como se define en el Plan General de Ordenación Urbana.

II.5. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

USO	DESCRIPCIÓN	SITUACIÓN
Productivo	Los usos industriales y comerciales existentes, salvo que se declaren expresamente fuera de ordenación.	Todas
	Comercial en categorías I, II y III	Planta baja
	Bares, restaurantes y cafeterías	Plantas bajas y/o Primeras Edificio exclusivo
	Oficinas	Todas
	Hospedaje	Planta baja y/o Primera Edificio exclusivo
	Salas de reunión	Planta baja Edificio exclusivo
Equipamientos y Servicios Públicos	Educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial y público-administrativo	Planta baja y/o Primera Edificio exclusivo
	Deportivo	Planta Baja Edificio exclusivo

II.6. Regulación específica del uso bares, restaurantes y cafeterías.

1. Los restaurantes, entendiendo por tales los establecimientos incluidos en el Grupo 671 del Anexo del Impuesto sobre actividades económicas, deberán tener una superficie mínima de 100 m² útiles, si se encuentran situados en edificios de nueva construcción, y de 60 m² útiles, si se encuentran situados en edificios ya existentes en el momento de aprobación del Plan Especial.

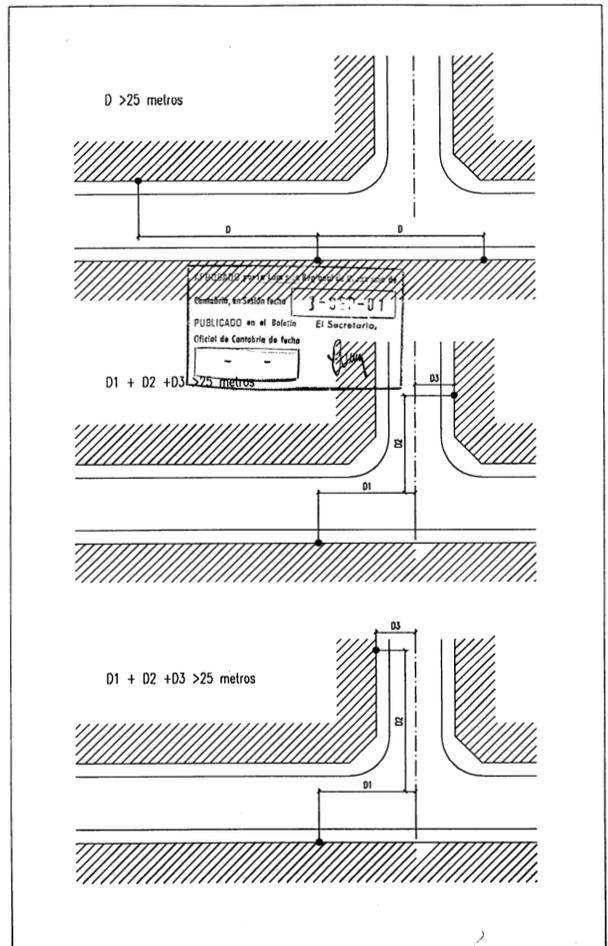
Los bares y cafeterías, considerándose como tales a estos efectos los establecimientos de los Grupos 672, 673 (salvo el epígrafe 673.1) y 676, deberán tener una dimensión mínima de 100 m² útiles, si se encuentran situados en edificios de nueva construcción, y de 60 m² útiles, si se encuentran situados en edificios ya existentes en el momento de aprobación del Plan Especial, y no se podrán situar a menos de 25 metros de distancia de otros de su misma actividad.

Los establecimientos denominados «Cafés y bares de categoría especial» (epígrafe 673.1) no se consideran compatibles con el uso residencial.

2. Cuando un mismo establecimiento estuviese habilitado para el ejercicio de diversas actividades de las mencionadas en el epígrafe anterior, para la determinación de la compatibilidad del uso se considerará aquella que comporte mayores restricciones a la implantación.

Una vez implantado el uso, el cambio de categoría el Padrón del IAE, no autoriza para el ejercicio de actividades que no resulten compatibles con esta Ordenanza. De darse esta circunstancia, el Ayuntamiento, de oficio, procederá a dar de baja el establecimiento en dicho Padrón en aquellos Grupos del IAE que amparen actividades no autorizadas.

3. Para la medición de distancias se tomará como referencia el punto medio de cualquier acceso a los locales entre los que se pretende establecer la distancia, efectuándose ésta de acuerdo con el esquema gráfico que a continuación se representa y que no pretende ser exhaustivo sino, únicamente, establecer pautas metodológicas.



4. Los locales existentes a la entrada en vigor de esta Ordenanza que incumplan las condiciones de compatibilidad en ella impuesta, se considerarán fuera de ordenación, permitiéndose, no obstante, las siguientes actuaciones en los mismos:

-Ampliación, sin limitaciones cuando el establecimiento resultante cumpla las condiciones de compatibilidad anteriormente señaladas, y limitadas a un incremento del 20% de su superficie actual (o el necesario para alcanzar la dimensión mínima de 60 m²), en caso contrario.

-Las obras tendentes a mejorar las condiciones de insonorización, salubridad u ornato público o que resultasen inexcusablemente exigibles por la legislación sectorial aplicable para el mantenimiento de la actividad en la modalidad, régimen y dimensión que estuviese legalmente reconocida a la entrada en vigor de la Ordenanza.

II.7. Condiciones de parcela.

En general se procurará mantener la parcelación existente como reflejo del proceso histórico de formación de la ciudad. No obstante, en orden a mejorar las condiciones higiénicas y de habitabilidad de las viviendas, se permiten las agrupaciones y segregaciones de parcelas en las siguientes condiciones:

f) A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie de, al menos, ciento veinte (120) metros cuadrados y un linderero frontal mínimo de ocho (8) metros.

g) A efectos de agrupación de parcelas, no se permitirá agrupar más de dos (2) parcelas y en ningún caso el linderero frontal resultante superará los doce (12) metros.

II.8. Posición de la edificación en la parcela. Ocupación máxima.

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior definida en los planos, excepto en los edificios públicos situados al pie de la Iglesia de Santa María, en los que la citada línea se situará de acuerdo a lo recogido en los proyectos ya definidos por el Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

2. No se admitirán retranqueos respecto a la alineación exterior ni a los linderos laterales de la parcela.

3. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la deducible de la documentación gráfica del Plan Especial.

4. En las parcelas señaladas como O.A. (Ordenación Actual) se estará a lo dispuesto en la ordenanza número 3 (capítulo 4 del título X) del Plan General.

II.9. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en número de plantas será la que figura, en cada caso, en la documentación gráfica del Plan Especial, que incluye la planta baja pero no el espacio situado directamente bajo cubierta y por encima del forjado de la última planta, no pudiendo construirse edificios con altura diferente a la señalada (ni mayor ni menor) en el plano de Calificación del suelo y Regulación de la edificación. La construcción de una única planta bajo cubierta se considera optativa.

2. La altura máxima de planta baja en caso de renovación o rehabilitación será la existente; en caso de no existir edificación en el momento de la aprobación del Plan no podrá sobrepasar los trescientos cincuenta (350) centímetros. En los edificios destinados a equipamientos públicos se podrá adoptar la altura necesaria requerida por el uso al que se destina el edificio.

3. En plantas piso, la altura de piso en caso de renovación o rehabilitación será la existente; en caso de no existir edificación en el momento de la aprobación del Plan la mínima será de doscientos ochenta (280) centímetros. En los equipamientos públicos se podrá adoptar la altura necesaria requerida por el uso al que se destina el edificio.

4. La altura máxima de cumbre, medida desde el piso del último forjado, no será superior a cuatro (4) metros.

5. Los edificios situados al pie de la Iglesia de Santa María respetarán las soluciones ya diseñadas en proyecto, para cada uno de ellos, de acuerdo con los recogidos en el plano número 5 del presente Plan Especial.

6. En las parcelas señaladas como O.A. (Ordenación Actual) se estará a lo dispuesto en la ordenanza número 3 (capítulo 4 del título X) del Plan General.

II.10. Edificabilidad.

1. La superficie máxima edificable en parcelas de uso residencial o productivo será:

a) En actuaciones asistemáticas, la que resulte de la consideración de las alineaciones y del número de plantas fijados en los planos.

b) En Unidades de Ejecución, la que figura en cada una de las fichas.

2. Los equipamientos existentes se regirán de acuerdo con la normativa del Plan General.

3. Los nuevos equipamientos (edificio de infraestructuras pesqueras y edificio de remo y actividades náuticas) la edificabilidad vendrá dada por la unión de dos parámetros: ocupación de parcela y altura. Podrán ocupar el 100% de la parcela y su altura se regulará por lo especificado en el artículo anterior.

4. En las parcelas señaladas como O.A. (Ordenación Actual) se estará a lo dispuesto en la Ordenanza número 3 (capítulo 4 del título X) del Plan General.

Sección Tercera: Adecuación urbanística y estructural de las unidades edificatorias

II.11. Obras precisas para la adecuación urbanística.

1. Son obras destinadas a adecuar urbanísticamente una unidad edificatoria o una construcción, las dirigidas a que la disposición de las mismas permita la realización de las operaciones materiales de ejecución del planeamiento, así como en su caso a suprimir en su totalidad o en parte una unidad edificatoria o una construcción por estar declarada por el planeamiento incompatible con sus objetivos, tales como los siguientes:

a) La demolición de cubiertas, forjados, muros y cualquier otro elemento estructural de la construcción, o de la urbanización de los terrenos de la unidad edificatoria.

b) El refuerzo de elementos estructurales derivado de las demoliciones del apartado anterior.

c) La reposición de nuevos elementos de cierre, de cobertura y en su caso de urbanización de los terrenos de la unidad edificatoria en su nueva situación como consecuencia de las obras del apartado a).

2. El resto de obras que sea preciso realizar en la unidad edificatoria como consecuencia de las obras de demolición indicadas en el apartado a) se catalogarán como obras de adecuación estructural o constructiva del edificio o de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

II.12. Adecuación estructural y constructiva. Condiciones generales

1. Relativas a la solidez y la seguridad de los elementos estructurales y constructivos:

-Disponer de cimentación adecuada.

-La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.

-La ausencia de desplomes en elementos portantes.

-La ausencia de flechas en vigas y forjados.

-Poseer condiciones de resistencia al fuego de los elementos portantes.

-La garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.

-Las garantías de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.

-Las garantías de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplanados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2. Relativas a la accesibilidad:

-Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.

-Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.

3. Relativas a la estanquidad frente a la lluvia y la humedad:

-La ausencia de goteras.

-La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.

- La ausencia de elementos extraños en cubierta.
- La ausencia de humedades de fachadas.
- La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.

4. Relativas al buen estado de las instalaciones:

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

5. Relativas a medidas de seguridad frente a accidentes y siniestros:

-Estar colocados los extintores de incendios de acuerdo con la NBE-CPI-96 y realización de otras medidas constructivas que garanticen dicha seguridad.

-Condiciones de seguridad en antepechos y otros elementos constructivos.

II.13. Obras conducentes a la adecuación estructural y constructiva.

1. En relación a la solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos:

- Los recalces de cimientos.
- Los refuerzos de estructura (pilares, vigas, forjados, formación de cubierta).
- La protección de los elementos estructurales contra el fuego.
- El afianzamiento de fachadas y medianeras.
- Los refuerzos en elementos volados tales como balcones, aleros, cornisas.
- Los refuerzos en escalera.

-Otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2. En relación a la accesibilidad:

-Las necesarias para la consecución de la accesibilidad a los edificios.

3. En relación a la estanquidad frente a la lluvia y la humedad:

- La limpieza de vegetaciones en cubierta.
- Los retejos.
- Los repasos e impermeabilización de fachada.
- Los repasos y reposición de carpintería exteriores.
- La impermeabilidad de solera, de muros y de otros elementos constructivos.
- Los repasos y reposición de dinteles y vierteaguas.
- La reposición de cristales.
- El sellado de juntas.
- La eliminación de condensaciones.

4. En relación a la adecuación y reposiciones de instalaciones:

- Los repasos y reposiciones de instalaciones.
- Los repasos y las reposiciones de la instalación eléctrica tales como empotramiento o entubado de cables, instalación de diferenciales, adecuación del sistema de contadores, adecuación de la acometida eléctrica.

5. En relación a las medidas de protección contra accidentes y siniestros:

- La protección de los elementos estructurales.
- Los repasos y reposiciones de cocinas, chimeneas y demás elementos de fumistería.
- Los detectores.
- Los extintores.
- El sistema de evacuación.
- Antepechos.

II.14. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.

1. Las Condiciones mínimas de habitabilidad serán las contenidas en el Decreto 141/1.991 de 22 de agosto del Gobierno de Cantabria.

2. Además deberán de cumplir en este Plan Especial:

a) Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo. No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

b) Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.

c) Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10 por 100 de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.

d) Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos, cocinas y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado c).

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

e) Que los patios proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a siete metros cuadrados y luz recta no inferior a dos metros.

En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.

f) Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 33 metros cuadrados.

Los espacios no serán inferiores a los establecidos por el Decreto 141/1991 de 22 de agosto del Gobierno de Cantabria.

g) En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,20 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura, y ello siempre que no contravenga al Plan General de Ordenación Urbana.

h) En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

i) Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado. En caso de no existir dicha red, se utilizarán fosas sépticas adecuadas que permitan el depurado del líquido afluente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

j) Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha, siendo aconsejable siempre que fuera posible la utilización de polibanos o medias bañeras.

k) La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.

II.15. Obras que conducen a la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

-La redistribución interior de la vivienda.

-El cerramiento de terrazas u otros espacios exteriores, siempre que den lugar a que la vivienda o sus espacios alcancen la superficie mínima establecida en el apartado f) del artículo anterior.

-La instalación interior de fontanería y saneamiento, y la reposición de las mismas derivada de la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

-La instalación interior de electricidad según normativa Baja Tensión.

-El aislamiento térmico y acústico para cubrir las condiciones mínimas de habitabilidad.

-La ventilación forzada de cocinas, baños y aseos.

-La iluminación natural.

-La aireación natural.

-Las instalaciones básicas de cocina.

-Todas las obras de acabado que sean motivadas por las actuaciones anteriores (raseos, alicatados, solados, carpinterías, pinturas).

Además de las obras señaladas, tendrán la consideración de obras de adecuación de las condiciones de habitabilidad de una vivienda, aquellas destinadas a alcanzar las condiciones de habitabilidad señaladas en el planeamiento vigente.

Sección Cuarta: El espacio portuario

II.16. Obras en el espacio portuario.

1. Las obras a realizar en el espacio portuario, que afecten tanto a la estructura como a la superestructura y a las edificaciones existentes o proyectadas deberán contar con la aprobación de la Consejería de Cultura y del Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

2. Los muelles y diques del puerto antiguo deberán mantener su paramento exterior ejecutado con sillería.

3. Los proyectos que afecten a los jardines y muelle de Eguillor deberán respetar la estructura de los jardines, restaurando los mismos, pudiendo incorporar nuevo mobiliario y arbolado.

CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN

Sección Primera: Niveles de Protección

III.1. Clasificación.

Las edificaciones existentes en el ámbito del Plan especial se han catalogado atendiendo al grado de importancia de cada elemento (inmueble) en relación con su interés histórico, con su valor arquitectónico y con su relevancia urbanística como elemento referencial y ordenador de la trama, estableciéndose tres Grupos básicos, que a su vez se subdividen en varias categorías o Grados, de acuerdo con el siguiente esquema:

GRUPOS		GRADOS	
I	Edificios de carácter monumental	1	Grandes monumentos
		2	Edificaciones de valor excepcional
II	Edificios de valor histórico-arquitectónico	1	Edificios de gran interés
		2	Edificios de interés
		3	Edificios susceptibles de ser adaptados
III	Edificios sin valor histórico-arquitectónico	1	Edificios sin interés
		2	Edificios inadecuados

III.2. Edificios de carácter monumental.

Son todos aquellos que constituyen piezas históricas de valor cultural y arquitectónico muy relevante y reconocido y que tienen una función estratégica e integrada en la estructura urbana. Se distinguen dos grados jerarquizados:

1. Grandes monumentos: Edificaciones de máximo valor en los tres aspectos (histórico, artístico y cultural) que representan un elemento referencial en la interpretación histórica y urbanística del casco antiguo y adquieren el carácter de símbolo de la ciudad.

2. Edificaciones de valor excepcional: Las que poseen una función referencial muy importante, pero que carecen del valor intrínseco y del carácter simbólico de los inmuebles de la categoría anterior.

III.3. Edificios de valor histórico-arquitectónico.

Son edificaciones que, sin tener carácter monumental, representan la sistemática edificatoria de la trama histórica, según su valor se distinguen tres grados:

1. Edificios de gran interés: Todos aquellos que presentan una singular relevancia puesto que poseen elementos de elevada calidad o significado arquitectónico.

2. Edificios de interés: Son los inmuebles que responden a las constantes tipológicas y formales que históricamente han conformado el casco antiguo. Conservan un elevado nivel de adaptación tipológica y formal y unas notables condiciones estético-ambientales.

3. Edificios susceptibles de ser adaptados: Son aquellos que presentan elementos inadecuados como consecuencia de reformas desafortunadas, pero que pueden ser recuperados como elementos integrados y de interés mediante operaciones sencillas de eliminación de dichos elementos, pudiendo llegar a alcanzar los Grados 1 o 2 establecidos para este Grupo.

III.4. Edificios sin valor histórico-arquitectónico.

Son todas aquellas edificaciones que están dentro del área del Plan Especial pero no responden a las características propias de la trama histórica del casco. Según su impacto sobre dicha trama se dividen en:

1. Edificios sin interés: Carentes de relevancia histórico-arquitectónica, pero cuyo impacto sobre el conjunto edificado resulta tolerable.

2. Edificios inadecuados: Son aquellos radicalmente disconformes con las constantes tipológicas y formales de la trama histórica, cuyo impacto negativo es muy elevado y altera las características del área. También se encuadran en esta categoría los edificios cuyo uso es incompatible con las actividades asignadas al casco histórico y cuya implantación ha dado lugar a la destrucción de parte del tejido original.

III.5. Catalogación pormenorizada.

La aplicación de los niveles de protección definidos en los apartados anteriores a los edificios existentes en el ámbito del Plan Especial se lleva a cabo mediante la remisión a los siguientes documentos:

1) Planos de Catálogo de Edificación.

2) Fichas de Protección.

III.6. Condiciones generales de protección.

Sin perjuicio de que en las Fichas de Protección se señale el régimen concreto de protección de cada edificio y el tipo de obras permitidas, con carácter general se establecen las siguientes medidas de protección:

1. Los edificios del Grupo I y los edificios del Grupo II pertenecientes a los Grados 1 y 2, quedan catalogados a los efectos previstos en la Ley del Suelo, no pudiendo ser derribados.

2. Los edificios incluidos en el Grupo II y Grado 3 podrán ser derribados y sustituidos por edificaciones de nueva planta conformes con el Plan Especial, únicamente en aquellos casos en que los costes de las acciones rehabilitadoras superen el importe del Presupuesto Protegible definido en el Capítulo VI de estas Normas en las siguientes magnitudes:

a) Cien por cien (100%) en las edificaciones que pudieran llegar a alcanzar el Grado 1 mediante la eliminación de elementos disconformes.

b) Ochenta por ciento (80%) en los restantes casos.

3. Para las edificaciones pertenecientes al Grupo III, no se establecen limitaciones especiales para su derribo y nueva construcción.

4. Las edificaciones pertenecientes al Grado 2 del Grupo III se declaran expresamente fuera de ordenación.

Sección Segunda: Tipos de intervención en solares y edificios

III.7. Concepto.

1. Se entiende por intervención de rehabilitación, el conjunto sistematizado de obras a realizar sobre una construcción o urbanización existente con objeto de transformarla en otra diferente en todo o en parte de la precedente, más adecuada a sus valores arquitectónicos, y dotada de unas mejores condiciones de habitabilidad y uso. Las intervenciones de rehabilitación sobre construcciones podrán extenderse a las obras de adecuación de la urbanización y acabados de los terrenos no edificados, tales como patios, huertas, jardines, claustros, pórticos, que constituyan la unidad edificatoria.

2. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, se podrán igualmente considerar como intervenciones de rehabilitación las obras de primer establecimiento o de nueva planta realizadas tras la demolición de urbanizaciones o construcciones existentes siempre que se definan expresamente como tales por este Plan Especial, por producir efectos evidentes de restauración y mejora del tejido urbano.

3. También se podrán considerar intervenciones de rehabilitación las obras de demolición total o parcial de construcciones o urbanizaciones existentes si están dirigidas a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías peatonales, o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, entendiendo como tales los establecimientos de carácter recreativo, asociativo, asistencial, sanitario, comercial, deportivo, administrativo y otros de análoga finalidad, siempre que hayan sido destinados a tal fin por las determinaciones del Plan Especial.

4. Las intervenciones de rehabilitación podrán ser intervenciones constructivas o urbanizadoras, según tengan por objeto construcciones o urbanizaciones respectivamente.

5. Una actuación de rehabilitación sobre una unidad edificatoria podrá constar de una o de varias intervenciones de rehabilitación compatibles entre sí.

III.8. Intervenciones Urbanizadoras.

1. Las intervenciones urbanizadoras de rehabilitación del patrimonio urbanizado consistirán en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes.

2. Se consideran a estos efectos elementos de urbanización:

1) Las redes de todo tipo de infraestructura constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de agua y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público y distribución de energía eléctrica, incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las construcciones.

2) La pavimentación de calles, plazas, alamedas, parques y cualquier otro espacio de dominio y uso público.

c) Los elementos componentes de la jardinería de las calles, plazas, parques públicos y zonas verdes, incluido el arbolado y sus elementos de protección.

3. Se considerará mobiliario urbano, el conjunto de objetos a colocar en la vía pública superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de edificación, con unas características tales que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales de aquélla.

4. El conjunto de elementos de urbanización y de mobiliario urbano constituyen el patrimonio urbanizado.

III.9. Intervenciones Constructivas de Rehabilitación.

1. Las intervenciones constructivas de rehabilitación del patrimonio edificado se clasifican en cuatro grandes grupos:

a) Intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta.

b) Intervenciones que dan origen a la demolición de construcciones existentes.

c) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que no suponen ampliación de su superficie construida ni de su altura o número de plantas.

d) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que suponen ampliación de su superficie construida o modificación de las alturas.

La clasificación anterior se entiende sin perjuicio de las intervenciones mixtas como la sustitución y la reedificación.

2. A los efectos del presente documento se entenderán por construcciones tanto los edificios como las instalaciones según las definiciones que se indican a continuación. El conjunto de los edificios y las instalaciones constituyen lo que se denomina patrimonio edificado.

3. Se entiende por edificio cualquier obra, dotada o no de cimientos, situada en el subsuelo o emergente de éste, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material que tenga la característica de constituir espacio habitable a resguardo de la intemperie, apto para ser utilizado con fines residenciales, o albergar actividades de producción de bienes o prestación de servicios.

4. Se entiende por instalación el conjunto de elementos situados conforme a una idea conjunta, que no constituyan un espacio habitable, cuyo fin es la realización de actividades productivas de bienes y servicios. Podrán ser independientes de los edificios o albergarse en ellos.

III.10. Intervenciones Constructivas de Nueva Planta.

Se consideran intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación, aún cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido.

III.11. Intervenciones de Demolición.

1. Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente.

2. La intervención de demolición total podrá ir vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta.

3. La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluidas en otras intervenciones constructivas.

4. Igualmente la intervención de demolición total o parcial podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado y peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial.

5. Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada como intervención de reedificación.

III.12. Intervenciones Constructivas sin ampliación.

1. Dentro del tercer grupo de las intervenciones constructivas establecidas en este documento se distinguen dos grandes subgrupos, según que la intervención suponga una ejecución lo más estricta posible a lo construido o que se posibilite una modificación más profunda.

2. Los tipos de intervenciones del primer subgrupo son los siguientes:

- Restauración científica.
- Restauración conservadora.
- Conservación y ornato.
- Consolidación.

3. Los tipos de intervenciones del segundo subgrupo son los siguientes:

- Reedificación.
- Reforma.

4. El Plan Especial, dentro de este grupo de intervención sin ampliación, no permite ampliación alguna en las edificaciones para dotarlas de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales. Dicha nueva instalación habrá de quedar enmarcada en la misma edificabilidad existente.

5. Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias las precisas para que la construcción rehabilitada reúna las condiciones mínimas de habitabilidad tales como instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, servicios higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción, como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.

III.12.1. Restauración Científica.

1. Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su

caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

2. La restauración científica respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:

- La restauración de las fachadas internas o externas.
- La restauración de los espacios internos.
- La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
- La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.

-La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

- Muros portantes externos e internos.
- Forjados y bóvedas.
- Escaleras.
- Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

III.12.2. Restauración Conservadora.

1. Restauración conservadora es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

2. La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

3. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:

- 1) Restauración conservadora categoría A.
- 2) Restauración conservadora categoría B.
- 3) Restauración conservadora categoría C.

4. La restauración conservadora categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:

- La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales

siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

-La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

b) Las indicadas en los puntos b), c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

5. La restauración conservadora categoría B se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado.

Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:

-La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.

-La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

c) Las indicadas en los apartados c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

6. La restauración conservadora categoría C actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluíbles en la Restauración Científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original.

Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:

-El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.

-El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, etc.

-El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

III.12.3. Conservación y Ornato.

1. Conservación y ornato es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de gases de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los capítulos correspondientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2 Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.

3. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:

a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.

b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.

f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

4. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

III.12.4. Consolidación.

1. Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

2. Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

3. Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.

4. Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

III.12.5. Reedificación.

1. Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos, que aconsejan la utilización del tipo de restauración científica o conservadora.

2. En las intervenciones de Reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.

3. En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas,

debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de su cubierta.

4. Se podrán permitir en estos casos, aún cuando no exista en el edificio primitivo, la construcción de una planta de sótano, con la misma ocupación que la planta baja, de forma que no varíe en más de 50 centímetros el nivel del forjado primitivo de planta baja, así como un desplazamiento alimétrico de los forjados, tanto absoluto como relativo entre sí, no superior a 50 centímetros, sin que ello pueda suponer un cambio de carácter de una planta de sótano a planta baja, o se cree una planta más que las del primitivo edificio.

III.12.6. Reforma.

1. Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:

a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:

- Muros internos y bóvedas.
- Pilares, forjados y bóvedas.
- Escaleras.
- Cubierta.

c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

2. En cualquier caso las obras de reforma deberán respetar la cota de cornisa del edificio original y, en su caso, la cota de la cumbrera más alta de la cubierta con una variación no superior a 50 centímetros.

III.13. Intervenciones Constructivas con ampliación.

1. Para este supuesto de intervención será preciso el desarrollo de las determinaciones de planeamiento y gestión contenidas en la ficha de la Unidad de Ejecución. Con carácter fundamental, el desarrollo de un Estudio de Detalle que permita considerar el global de las edificaciones contenidas dentro de la Unida de Ejecución, y posteriormente, el desarrollo de la gestión urbanística que resulte precisa.

2. Las actuaciones de ampliación contemplan las siguientes:

1. Ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro de edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.

2. La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la demolición parcial.

Sección Tercera: Deber de conservación. Declaración de ruina.

III.14. Deber de conservación.

1. Los propietarios de los terrenos, parcelas y construcciones de todo tipo incluidos en alguno de los niveles de protección que este Plan Especial establece están obligados a su conservación, mantenimiento y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, así como para garantizar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

2. La Administración competente podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para garantizar la conservación, mantenimiento y custodia de las edificaciones protegidas, y también, en caso de que dichas órdenes de ejecución no fueran cumplidas, podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

3. El incumplimiento del deber de conservación de los edificios incluidos dentro del Grupo 1 y de los Grados 1 y 2

del Grupo II, será causa de interés social para la expropiación forzosa de los mismos por parte de la Administración competente.

III.15. Coste de las obras.

El coste de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de los edificios, construcciones y parcelas incluidos dentro de la delimitación del Plan Especial corresponde a los propietarios, titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes, y a la Administración competente en los términos que la legislación aplicable determine, así como con las ayudas articuladas en el Capítulo VI de estas Normas.

III.16. Transgresiones del deber de conservación.

Cualquier tipo de transgresión del deber de conservación regulado en los artículos precedentes o de acción agresora contra los bienes protegidos supondrá la obligación de reponer el bien al estado que le hizo acreedor al nivel de conservación, sin perjuicio de las sanciones que pudieran ser impuestas en aplicación de la legislación vigente.

III.17. Cooperación de la Administración.

Los propietarios de los edificios y construcciones incluidos en alguno de los niveles de protección que este Plan Especial establece podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedan de los límites del deber de conservación, en el marco de las Medidas de Fomento desarrolladas en el Capítulo VI.

III.18. Supuestos de ruina.

1. De acuerdo con la legislación vigente y con carácter general, se declarará el estado ruinoso de cualquier edificio que incurra en alguno de los siguientes supuestos:

a) El coste de las obras necesarias para su reparación sea superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno (Ruina Económica).

b) El edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales (Ruina Técnica).

c) Las obras requeridas en el edificio no puedan ser autorizadas por encontrarse en situación de fuera de ordenación (Ruina Urbanística).

2. No obstante lo anterior, en los supuestos en que resulte de aplicación, se estará a lo señalado en el artículo 58 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

III.19. Efectos de la declaración de ruina.

1. Los edificios y construcciones incluidos en el Grupo I (Edificios de carácter monumental) y en los Grados 1 y 2 del Grupo II (Edificaciones de valor excepcional) quedarán exceptuados del régimen común de la declaración de estado ruinoso.

Cuando fuera necesaria la demolición, total o parcial, de los elementos o partes del edificio en estado de ruina declarada se procederá a la reposición de dichos elementos afectados a través de intervenciones conducidas bajo la supervisión de los técnicos competentes designados por la Administración interesada, previo el trabajo necesario de levantamiento gráfico, fotográfico y de moldes (si hiciera falta) de los elementos dañados.

2. Los edificios y construcciones a que se refiere el apartado anterior, estarán exentos de su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar que establece el artículo 247.1. del RDL 1/92.

III.20. Actuaciones de urgencia.

En el caso de situaciones de urgencia que pudieran derivar en daños graves para personas o bienes se estará a lo dispuesto a tal fin en el Art. 58 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Sección Cuarta: Régimen de Protección arqueológica

III.21. Objetivo de la protección.

1. Las normas tienen como objetivo la protección y conservación de la riqueza arqueológica de Castro Urdiales,

para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico de la ciudad y en definitiva para el enriquecimiento cultural de la Comunidad.

2. Teniendo en cuenta la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, las normas, especialmente en lo que atañe a la situación y calificación de áreas de interés señaladas, no deben considerarse inmutables sino por el contrario abiertas a posibles ampliaciones y correcciones no constituyendo tampoco un documento definitivo por si mismo puesto que su espíritu debe venir acompañado por la voluntad política y social en la defensa de cualquier descubrimiento arqueológico.

III.22. Valor arqueológico

1. Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un mismo valor como tal hallazgo arqueológico.

2. Los restos arqueológicos, no sólo corresponden a épocas lejanas sino que con una graduación variable pueden considerarse como tales los pertenecientes a cualquier época llegando hasta la Edad Contemporánea.

III.23. Áreas de interés arqueológico.

1. Zona A.

Es aquella que incluye las superficies con existencia objetiva y probada de restos arqueológicos de relevante valor. Ello supondrá la excavación en extensión del solar, de modo previo a cualquier remoción en el subsuelo.

2. Zona B.

La que aún incluyendo superficies con existencia objetiva y probada de restos arqueológicos en caso de obras que supongan remoción del subsuelo y que, por lo tanto, puedan afectar al sustrato arqueológico, requiera la verificación previa de su valor en relación al destino urbanístico del terreno y por lo tanto deberían realizarse sondeos arqueológicos previo al desarrollo de las mismas.

3. Zona C.

Se incluyen en este apartado aquellas zonas o áreas que incluyendo superficies con probabilidad alta aparición de restos arqueológicos de interés, éstos pudieran aparecer dañados o su ubicación no es segura en toda la superficie.

En caso de obras que supongan remoción del subsuelo, deben llevarse a cabo un control arqueológico durante el desarrollo de las mismas.

4. Zona D.

La que contiene superficies donde los posibles restos arqueológicos se supone tengan menor importancia relativa o su localización es simplemente conjeturable.

III.24. Normas para la Zona A.

1. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico procedido de la oportuna excavación que controlará toda la superficie afectada.

La excavación e informe arqueológico será dirigidos y suscritos por perito legalmente competente en la materia, técnico arqueólogo, con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria.

Estas obligaciones deberán ser anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia. La excavación se realizará en plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe que se ha de redactar de forma inmediata a la consecución de los trabajos valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas de situación y conservación para los mismos.

3. La financiación de los trabajos a realizar correrán por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas aplicando el 1% del presupuesto de ejecución a tales trabajos, tal y como estipula la legislación en esta materia.

Si la actuación arqueológica superara el 2% del presupuesto global de la obra, la Administración ayudará a financiar dicha actuación. Si éstos, promotor o contratista, no desearan correr con los gastos que suponen los trabajos a realizar debe esperarse a la tramitación de la subvención oficial ante la Comunidad Autónoma o Ayuntamiento, que en cualquier caso seguiría los trámites de urgencia.

Si el promotor o contratista estuviera dispuesto a sufragar voluntariamente los trabajos, el Ayuntamiento propondrá la dirección por parte del perito arqueólogo o la solicitud de los organismos competentes, debiendo dicho técnico iniciar los trabajos en plazo máximo de un mes desde su designación.

4. El informe tras la excavación de urgencia deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

a) Dar por finalizados los trabajos indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.

b) Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de 6 meses de forma justificada ante la importancia de los restos hallados y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

c) Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de 6 meses e indicando además la existencia de restos que deben conservarse «in situ». Transcurridos dichos plazos podrán solicitarse el otorgamiento de licencia de obras o si se hubiera ya solicitado iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

5. Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos «in situ» pueden darse los siguientes extremos:

a) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su digno tratamiento deberá modificarse si es necesario el proyecto, previo informe favorable de la Comisión Regional de Patrimonio, Concejalía de Cultura, etc. y si éste fuera negativo de los Servicios de Patrimonio u organismo competente de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Si la conservación de restos «in situ» supone pérdida de aprovechamiento urbanístico el Ayuntamiento deberá establecer los mecanismos compensatorios precisos, para transferir el aprovechamiento señalado a otros terrenos de destino.

b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre «in situ» sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

-Podrían aplicarse el régimen de transferencias de aprovechamiento a otros terrenos de destino, cediendo los de origen que deben conservarse como espacios libres, incrementando el aprovechamiento del que fuesen susceptibles en un 10% y sin perjuicio de las indemnizaciones por cuantía de la mitad del valor de los restos descubiertos según tasación oficial cuando el promotor o contratista hubiesen costeado la excavación.

-En otro supuesto, se tramitaría la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa valorando los terrenos según el máximo aprovechamiento urbanístico posible o según el aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación. Se aplicaría el premio de afectación cuando proceda y si el promotor o contratista hubiesen costeado la excavación se indemnizaría además con la mitad del valor de lo descubierto según tasación oficial conforme establecen las disposiciones legales vigentes. Si la valoración a efectos de expropiación de bienes de valor artístico, histórico o arqueológico fuese superior, se aplicará ésta.

III.25. Normas para la Zona B.

1. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo debiera ser obligatoria la emisión de informe arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección. En solares de superficie inferior a 500 metros cuadrados situados en zonas consolidadas por la edificación sería al menos practicado informe de perito arqueólogo tras la oportuna inspección ocular pudiendo eximirse en estos casos de la simultánea realización de catas previas.

2. La realización de estas operaciones se notificaría o tramitaría ante los organismos competentes debiendo efectuarse por perito arqueólogo legalmente autorizado. La financiación de las mismas podría seguir las prescripciones señaladas para las zonas A.

El conjunto de las operaciones incluido el informe se realizará en plazo máximo de un mes a contar desde el inicio de las mismas.

3. Si el informe no considera necesaria la realización de catas de prospección o si efectuadas éstas el resultado fuese negativo, podría solicitarse definitivamente la licencia de obras o si ésta hubiese sido solicitada comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

4. Si el informe y las exploraciones y catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasaría automáticamente a ser considerado Zona A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica.

III.26. Normas para la Zona C.

1. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo sería obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por un técnico competente debidamente autorizado.

2. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para Zona B en los puntos 2. y 3 del artículo III.25.

3. Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos se procedería a la realización de exploración y catas de prospección arqueológicas y si éstas diesen también un resultado positivo, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado Zona A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica.

III.27. Normas para la Zona D.

1. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, el Ayuntamiento, asesorado por un técnico competente o previo informe de la Comisión Regional de Patrimonio podría estimar como obligatoria la emisión de informe arqueológico siguiéndose las prescripciones señaladas para zonas C.

III.28. Normas de inspección.

En cualquier tipo de obra en curso de realización, el Ayuntamiento podría acreditar oficialmente a perito arqueólogo competente en la materia con facultades de inspecciones fuesen llevadas a cabo por los técnicos del Servicio de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Si durante el curso de las obras apareciesen restos arqueológicos se estaría a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Si apareciendo restos arqueológicos continuase la obra, ésta se considerará excavación clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

III.29. Normas de conservación.

1. Se prohíben los usos del suelo incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, en concreto cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico así como los vertidos de escombros, basuras, etc.

En zonas donde se hayan descubierto restos arqueológicos el criterio a seguir será la conservación de los yacimientos incluidos en el área para su investigación de forma que sólo pueda verse modificada por orden de interés público realizada con posterioridad a las excavaciones que documenten debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podría llevarse a cabo por causas de interés nacional conservando un testigo documental.

No se permiten vertidos de residuos, escombros, etc. Únicamente se permiten vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cm. En yacimientos de especial relevancia podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o la repoblación llevará implícita la integración del yacimiento en forma de Área de Interpretación al aire libre con rango de Sistema General de Equipamiento para la ciudad.

2. Estas normas de protección y conservación entrarán en vigor con la aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico del que forman parte, resultando desde ese momento ejecutivas.

Para las obras en curso a la entrada en vigor de las Normas se aplicarán las prescripciones señaladas en el artículo III.28.

3. La autorización para cualesquiera de las actuaciones arqueológicas definidas en los artículos anteriores será otorgada por la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS

IV.1. Composición de fachadas.

1. La composición de fachadas se regula mediante una serie de parámetros relativos a los siguientes elementos compositivos:

- 1) Ejes de composición.
- 2) Huecos de fachada.
- 3) Composición en planta baja.
- 4) Cuerpos salientes.
- 5) Elementos salientes.
- 6) Cubierta.
- 7) Materiales y color.

2. Estas reglas compositivas (recogidas en el presente capítulo IV) no serán de aplicación obligatoria en las restauraciones de edificios protegidos en el presente Plan Especial, ni a los edificios de nueva planta destinados a equipamiento, en usos no residenciales, cuando sean de propiedad pública y uso público.

3. Los equipamientos exceptuados tendrán libre composición recomendándose la no construcción de fachadas ciegas (tipo muralla) ni completamente acristaladas (tipo muro cortina).

IV.2. Ejes compositivos.

1. Los ejes de la composición serán siempre verticales, marcando la situación de huecos, cuerpos salientes y elementos ornamentales. Se distribuirán de forma simétrica-regular (con equidistancia entre los ejes), o asimétrica (con equidistancia entre ejes variable).

2. Las distancias entre los ejes de la composición serán de 3 m. como máximo y de 1,80 m. como mínimo en el área 2 excepto en parcelas de frente menor o igual a 5 m. no se señalan máximos, quedando condicionada la distancia mínima a que el macizo de separación entre huecos no sea inferior a 60 cm. de ancho.

3. En los edificios de esquina se permite variar el sistema de composición en las distintas fachadas, siempre que en todas ellas se utilicen fórmulas simétricas o respectivamente fórmulas asimétricas.

IV.3. Huecos en fachada.

1. Los huecos de fachada ya sean ventanas o balcones, o se trate de huecos en la planta baja, se situarán siempre centrados sobre los ejes de la composición, o bien emparejados y dispuestos simétricamente respecto al eje con un ancho mínimo del macizo intermedio de 60 cm. Es obligatoria la correspondencia vertical y horizontal de los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, permitiéndose en ésta, huecos intercalados entre los ejes de composición. Las mismas normas de composición se aplicarán para las buhardas, buhardillas y ventanas inclinadas en cubierta, que se atenderán al mismo ritmo compositivo que el resto de la fachada.

2. La conformación de los huecos de fachada será siempre vertical.

El formato de los huecos se define según los siguientes tipos:

- Básico (hueco de balcón).
- Hueco reducido (hueco de ventana).

a) El hueco básico tendrá la consideración de elemento fundamental en la composición de la fachada. El total de los huecos con este formato no será inferior al 50% del número total de huecos de la fachada. Las dimensiones máximas y mínimas para el formato básico según las distintas áreas serán los siguientes:

3,10 > altura > 2,10; 1,20 > ancho > 1,00

b) El hueco reducido o ventana simple no podrá tener un ancho superior a 1,00 m., con formato vertical en relación 4 a 3 como caso extremo, pudiendo acompañar en alternancias simétricas o asimétricas al hueco básico o utilizarse en exclusiva en la última planta.

3. Los huecos de fachada, centrados sobre los ejes compositivos o bien emparejados simétricamente respecto a los mismos, quedan regulados en cuanto a su situación y porcentajes por los siguientes apartados:

a) Las distancias mínimas de los huecos a los límites medianeros de la edificación será de 0,60 m.

b) El número de formatos distintos a los huecos de una línea horizontal o planta no será superior a 2, ni superior a 4 en el conjunto de la fachada, descontados los huecos de planta baja y los huecos de entresuelo si existen.

c) La suma total de huecos, en longitud, sobre el desarrollo horizontal en cada piso, no será superior al 40%.

4.a) Los cierres opacos de ventanas y balcones podrán ser en forma de contraventanas o de persianas enrollables accionadas desde el interior, siempre que el rollo quede por el interior del muro, con prohibición expresa de las persianas metálicas o de plástico. Se admiten persianas ligeras colgantes de madera o cerramientos de tela con exclusión de otros materiales. Se admiten las persianas de librillo, ya sea de madera o metálicas.

b) Las carpinterías podrán ser de madera o metálicas, pintadas, lacadas o barnizadas, con prohibición de anodizados, admitiéndose las carpinterías de plástico con acabados similares a los lacados de pintura o madera.

5. Las medianeras tendrán en cuanto a su acabado carácter de fachada.

IV.4. Composición de fachada en planta baja y locales comerciales.

1. Se prohíbe la modificación de la composición de la fachada de la edificación mediante materiales sobrepuestos ajenos a la misma o pintura, debiendo atenderse el tratamiento de los frentes comerciales a los materiales pétreos.

2. Los huecos deberán mantener los ejes verticales de la composición en todas las áreas. En todos los edificios catalogados, se prohíbe modificar los huecos originales de la edificación en la planta baja, salvo para su adaptación a la composición arquitectónica original del edificio cuando esté incluido en el catálogo de protección.

El ancho de los huecos será igual o inferior a 2 m, separados siempre por macizos de ancho superior a 80 cm. En edificios con más de 10 viviendas, o con longitud de fachada superior a 12 m. se permite un hueco de ancho no superior a 2,50 m. para entrada a garaje colectivo. No se admitirá más de dos tipos de hueco en una misma fachada con exclusión del hueco de portal y garaje si lo hubiere.

En el área 2 los huecos tendrán medidas y disposición libre aunque se mantenga como obligatoria la relación con los ejes verticales de composición de fachada.

La distancia mínima de los huecos de planta baja al límite medianero con otra edificación será de 0,40 m.

La distancia mínima del hueco a la esquina en el encuentro con otra calle o con el chaflán será como mínimo de 0,60 m. En caso de que exista entresuelo, los huecos del mismo se integrarán formalmente a los de la planta baja. La carpintería de los huecos debe estar metido dentro del hueco al menos 0,3 m. contando desde el plano vertical de la fachada.

La planta baja se separará del piso primero por medio de una imposta, que será formada por fajas horizontales de una altura comprendida entre 0,12 y 0,3 m. con un saliente máximo de 0,07 m. Se pueden utilizar los mismos

materiales que en las partes macizas y además la madera.

3. Los rótulos serán realizados con letras sueltas, de metal, o de madera. Se permiten las letras pintadas sobre bastidor de vidrio, chapa de hierro o madera, las letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del escaparate, letras sobre bastidor de vidrio o en hueco sobre chapa, y letras sueltas de latón o madera adosadas al vidrio del escaparate, prohibiéndose los letreros luminosos, salvo de los de tubo de gas, siempre que la sección del tubo tenga un diámetro igual o inferior a 1 cm. incluido dentro del hueco. El tamaño de las letras no será superior a 30 cm.

Se prohíben los rótulos perpendiculares a fachada, así como los banderines y banderolas publicitarias.

4. Quedan prohibidas las marquesinas, autorizándose únicamente los toldos de lona con armazón móvil por encima de las alturas reglamentadas en las Normas Urbanísticas. Su forma, composición, rótulos, y color no podrán desentonar de la arquitectura en que se insertan ni alterar la composición de fachada u ocultar elementos significativos de la misma. Su saliente y sus dimensiones no deberán entorpecer la visión y perspectiva del espacio público, ni ocultar edificios, fachadas o conjuntos de valor ambiental.

5. Con independencia de las medidas de protección en locales comerciales que afectan a la composición de fachada y elementos superpuestos a ésta, podrán considerarse como de protección a efectos de su conservación total o parcial los elementos constituyentes de la estructura inferior y de la decoración en razón a sus valores artísticos o históricos. A estos efectos, en las solicitudes de licencia de obras o de reforma que afecten a locales comerciales que por sus características artísticas o de antigüedad pudieran contener algún elemento a proteger o conservar, por la oficina técnica municipal se someterá ante la Comisión de Seguimiento del Plan Especial la conveniencia o necesidad de mantener y conservar una parte o la totalidad de las instalaciones comerciales, quien podrá acordar la iniciación de expediente para su inclusión en catálogo.

IV.5. Cuerpos salientes: Balcones y miradores.

1. Los cuerpos salientes de balcones y miradores deberán poseer planta rectangular, salvo en esquina. La longitud de la losa de los balcones tendrá como única limitación la separación legal a las líneas medianeras y la del PGOU.

2. Los cuerpos salientes de balcones o miradores irán siempre centrados sobre los ejes compositivos.

3. El saliente de balcones medido perpendicularmente de la fachada a la barandilla no podrá exceder de 0,60 m. En los patios de manzana los vuelos se regirán por lo establecido en las Normas Urbanísticas.

4. La losa en balcones y miradores podrá ser de piedra, natural o artificial, u hormigón, o bien adoptará la solución tradicional de entramado de hierro con cerámica, con apoyos de piedra natural, artificial o de hierro o bien sobre viguetas voladas molduradas o no. El canto visible no excederá de 12 cm., pudiendo alcanzar los 15 cm. siempre que quede aligerado mediante molduración.

5. Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica y material opaco, siendo obligatoria la protección mediante elementos de perfil metálico macizo ligero, compuestos con sentido vertical o cruzado, nunca horizontal, y rematados en su parte superior mediante pletina o pasamanos, con perfil interior de atado anclado a la losa o base de apoyo.

6. Se permiten los vuelos cerrados sobre fachada, que adoptarán la solución de mirador, acristalado en toda su extensión con carpinterías de madera o perfiles metálicos macizos.

Deberán ser elementos ligeros adosados a la fachada del edificio, con carpinterías ligeras, pintadas o barnizadas, prohibiéndose taxativamente los tratamientos anodizados o similares. Se prohíbe el uso de perfiles metálicos huecos, salvo que por su pequeña escuadría permitan

lograr composiciones asimilables por su aspecto ligero a las que se consiguen mediante perfiles metálicos macizos. Se prohíben los elementos de fábrica en cualquier situación del balcón o mirador.

7. El límite máximo de vuelo en mirador es de 80 cm.

8. La protección de las superficies horizontales o inclinadas en su parte superior se realizará con el mismo material empleado en la construcción del mirador o con chapa de zinc, prohibiéndose expresamente el uso de láminas asfálticas o sintéticas vistas.

9. La superficie del mirador será inferior al 70% de la fachada.

10. Se prohíben los cuerpos volados cerrados, de acuerdo con la definición del Plan General.

IV.6. Elementos salientes.

Se admite la composición con elementos salientes tales como impostas, molduras, recercados de puertas y ventanas, siempre que no sobresalgan más de 5 cm. del plano de fachada en las plantas superiores. En la planta baja, por encima de los 2,25 m. de altura podrán sobresalir hasta 10 cm., limitándose el saliente por debajo de los 2,25 m. a 5 cm.

IV.7. Cubiertas.

1. Las cubiertas se ejecutarán con tejados de faldones inclinados y continuos con pendientes comprendidas entre los 20 y los 30 grados, medidos desde la cara superior del alero, con recogida de agua en canalones de zinc vistos y situados en el borde del alero, o intercalados en la cubierta a nivel de los muros de fachada, y conducidas las aguas pluviales mediante bajantes a la red de alcantarillado. Cuando las bajantes sean exteriores serán ejecutadas en canalón visto de zinc con conducciones de fundición o protegidas con hierro al menos en los 2 m. inferiores.

2. La cubrición del tejado será siempre con teja cerámica curva en su color natural en la gama del rojo al ocre, debiendo ser también cerámicos el resto de los elementos complementarios como cumbres, remates laterales, etc. Se utilizará el zinc o el plomo para remates o encuentros de los elementos sobresalientes sobre la cubierta, quedando expresamente prohibida la realización de láminas asfaltadas o sintéticas vistas tanto en la cubierta como en el forrado de laterales al descubierto, los cuales deberán ser protegidos con taja o mediante revocos de mortero y pintura.

3. La altura de la cumbre no sobrepasará en más de 4 m. de la altura reguladora de aleros.

4. Se prohíben las antenas individuales y parabólicas en fachadas o balcones. Las antenas colectivas tanto verticales como parabólicas, colocadas en cubierta, no podrán ser visibles desde la vía pública o espacios libres públicos. En caso de que existieran dificultades técnicas para su colocación en la forma indicada, deberá ser sometida la instalación al correspondiente permiso municipal.

5. Las chimeneas tendrán un tratamiento superficial acorde a la fachada, prohibiendo el material plástico.

6. Los ascensores no podrán rebasar la envolvente de cubierta del edificio.

IV.8. Buhardillones.

1. Los buhardillones que emerjan sobre cubierta a efectos de iluminación y ventilación de los espacios abuhardillados, deberán retranquearse del plano de fachada una distancia mínima de 1,5 m., permitiéndose un buhardillón en edificios de una o dos alineaciones verticales de huecos, y dos buhardillones en edificios de tres o más alineaciones verticales de huecos.

2. Los paramentos vistos tendrán el mismo acabado y color que las fachadas y la anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, y no será superior su anchura a 1,00 m. La cubierta de las buhardas se resolverá a dos o tres aguas, y rematándose con teja curva de iguales características que el resto del tejado.

3. Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta, sin que sobresalgan más de 20 cm. del plano de ésta. A su

composición se aplicarán las mismas reglas que para los huecos de fachada, y su ordenación estará acorde con las reglas compositivas de ésta.

IV.9. Aleros.

1. Los aleros son de obligada construcción.
2. El vuelo estará comprendido, en fachada principal, entre 0,3 y 1 m. y en las interiores, entre 0,45 y 0,20 m.
3. El grueso, en el paramento, será de 0,15 m.
4. La altura máxima del can en el frente, será 0,25 m., su anchura máxima 0,20 m. Podrán colocarse, según pendiente faldones o en horizontal.
5. Los canes podrán cubrirse frontalmente, y en horizontal. También podrá quedar vista la parte inferior del elemento que forme el faldón de cubierta o podrá llevar un entablado horizontal sobre los canes.
6. Materiales: madera, para la parte superficial y madera, hierro u hormigón, para los canes, en relación con el material de la estructura.

IV.10. Materiales.

1. En planta baja en fachada será obligatorio el uso de piedra.
2. El resto de la fachada podrá ser en piedra natural o con revocos y pinturas tradicionales, prohibiéndose expresamente los morteros monocapa, el ladrillo vidriado y la plaqueta cerámica vidriada.

IV.11. Colores.

1. El color de las fachadas y de los materiales que la componen, revocos, persianas, carpinterías, elementos ornamentales, serán aquellos que aseguren la integración de las nuevas edificaciones en el conjunto ambiental.
2. En todos los edificios se estará a lo dispuesto en el Plan de Colores que forma parte del presente Plan Especial como documentación complementaria de esta Ordenanza.

CAPÍTULO V. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

V.1. Ámbitos de intervención.

La realización de las actuaciones previstas en el presente Plan Especial, se establecen los siguientes ámbitos espaciales de intervención:

a) Unidades de Ejecución, que corresponden a áreas en las que es posible la demolición de los elementos existentes y la nueva edificación de acuerdo a las determinaciones de las normas urbanísticas y a las condiciones particulares que, en cada caso, se señalan en el Capítulo VII de estas Normas.

b) Áreas de Rehabilitación Preferente, delimitadas en Planos, en las que el objetivo fundamental de la intervención debe ser la rehabilitación del patrimonio edificado así como el mantenimiento del entramado social existente.

Las Áreas de Rehabilitación Preferente constituyen la base territorial sobre las que operan prioritariamente el conjunto de medidas de fomento desarrolladas en el Capítulo VI de estas Normas Urbanísticas.

Las formas de intervención admisibles son las que se desarrollan en el Capítulo III de este documento y en las Fichas de Protección.

El desarrollo de estas Áreas podrá llevarse a efecto directamente, mediante actuaciones asistemáticas, cuando se trate de meras operaciones de rehabilitación o sustitución manteniendo con carácter de máximos la edificabilidad existente. Ahora bien, si se pretende la demolición de alguna edificación y su posterior sustitución reedificando las alturas (si el Plan Especial lo permitiese expresamente) o ampliando la edificación por la creación de elementos de instalaciones sanitarias, deberá actuarse a través de Unidades de Ejecución. Asimismo deberán delimitarse Unidades de Ejecución cuando el Ayuntamiento, justificadamente, lo estime necesario para el mejor cumplimiento de los objetivos del Plan Especial o la correcta distribución de cargas y beneficios.

En las zonas del Plan Especial donde no se hayan delimitado Unidades de Ejecución, bien desde el propio Plan o bien, con posterioridad a su aprobación, para la gestión

de las Áreas de Rehabilitación Preferente, se podrá actuar de forma asistemática.

V.2. Sistemas de Actuación.

Sin perjuicio de la posibilidad de sustitución del Sistema de Actuación elegido mediante los trámites que, con carácter general, establece el Reglamento de Gestión Urbanística, los Sistemas de Actuación que el Plan Especial señala son los siguientes:

- a) El Sistema de Compensación para el desarrollo de las Unidades de Ejecución directamente delimitadas en el Plan.
- b) Los Sistemas de Cooperación o Expropiación para el desarrollo de las Áreas de Rehabilitación Preferente, cuando sea preciso su desarrollo de forma sistemática.

V.3. Instrumentos Financieros.

Al objeto de favorecer la conservación y mejora del patrimonio edificado y el mantenimiento de los usos y actividades tradicionales desarrollados en el mismo, prestando especial atención a las Áreas de Rehabilitación Preferente, se articulan en el Capítulo VI de estas Normas Urbanísticas un conjunto de medidas de fomento de la intervención rehabilitadora.

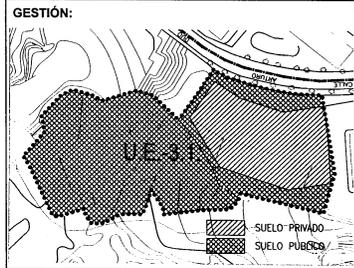
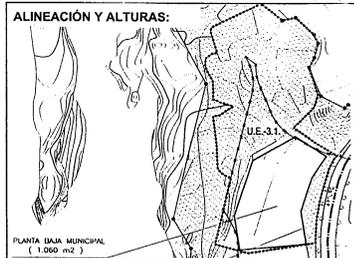
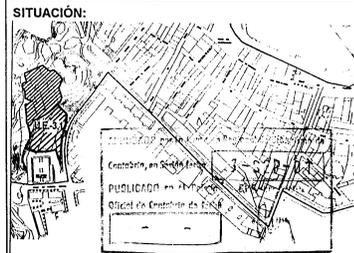
V.4. Órganos de Gestión.

1. El Ayuntamiento de Castro Urdiales, a fin de impulsar el desarrollo de las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial, podrá constituir, mediante acuerdo plenario, una Sociedad Urbanística de Rehabilitación, cuyo cometido fundamental será la gestión y ejecución de las obras de rehabilitación previstas en el Plan Especial y que deban llevarse a efecto por los Sistemas de Cooperación o Expropiación.

Dicha Sociedad será de capital exclusivamente público, tendrá personalidad jurídica propia y se regirá por lo dispuesto en los Estatutos que a tal fin se elaboren y tramiten.

2. En tanto no esté constituida la Sociedad Urbanística de Rehabilitación, las funciones a esta encomendadas en las presentes Normas serán desarrolladas directamente por el Ayuntamiento a través de sus órganos de gobierno ordinarios.

V.5. Fichas de las unidades de ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 3.1	
DENOMINACION: U.E. 3.1.	GESTIÓN: 
DATOS URBANÍSTICOS: Superficie Unidad: 3.690 m ² Superficie Privada Actual: 2.087 m ² Superficie Ocupable: 1.060 m ² Superficie Máxima Edificable: 3 plantas de 310 m ² y 1.060 m ² p.b. La planta baja es de propiedad municipal. El resto se divide de acuerdo con la propiedad aportada. Aprovechamiento Edificable Privado: 90% ^s /0,50 m ² /m ² Aprovechamiento municipal: 1.060 m ² + 0,50 m ² /m ² x 1.503 m ² Cesiones: - Espacio libre: 2.087 m ² - Aprovechamiento lucrativo (10%): 104,4 m ² - Viano: -	ALINEACIÓN Y ALTURAS: 
SISTEMA DE GESTIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: - Estudio de detalle, que deberá definir las alineaciones de la edificación en altura. - Proyecto de Compensación	SITUACIÓN: 

UNIDAD DE EJECUCIÓN 3.2

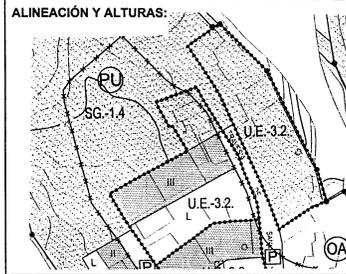
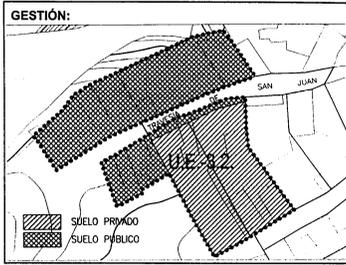
DENOMINACIÓN: U.E. 3.2.

DATOS URBANÍSTICOS:

Superficie Unidad: 1.921 m²
 Superficie Privada Actual: 1.921 m²
 Superficie Ocupable: 385 m²
 Superficie Máxima Edificable: 1.155 m²
 Aprovechamiento Real Edificable: 0,60 m²/m²

Ordenanza:
 Edificación según alineación de vial

Cesiones:
 - Espacio libre: 1.053 m²
 - Vial: 54 m²
 - Aprovechamiento lucrativo (10%): 115 m²



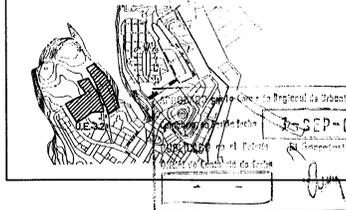
SISTEMA DE GESTIÓN:

Compensación

INSTRUMENTOS:

- Estudio de detalle
- Proyecto de Compensación

SITUACIÓN:



UNIDAD DE EJECUCIÓN 3.5

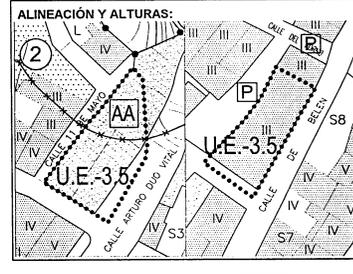
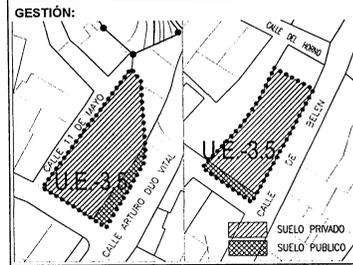
DENOMINACIÓN: U.E. 3.5.

DATOS URBANÍSTICOS:

Superficie Unidad: 709 m²
 Superficie Privada Actual: 709 m²
 Superficie Ocupable: 272 m²
 Superficie Máxima Edificable: 815 m²
 Aprovechamiento Real Edificable: 1,15 m²/m²

Ordenanza:
 Edificación según alineación de vial

Cesiones:
 - Espacio libre: 359 m²
 - Vial: 77 m²
 - Aprovechamiento lucrativo (10%): 81,5 m²



SISTEMA DE GESTIÓN:

Compensación o Cooperación

INSTRUMENTOS:

- Estudio de detalle
- Proyecto de Compensación o Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización

SITUACIÓN:



UNIDAD DE EJECUCIÓN 3.3

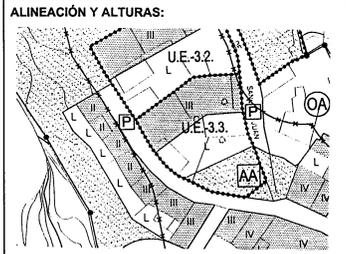
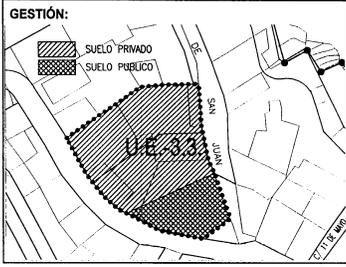
DENOMINACIÓN: U.E. 3.3.

DATOS URBANÍSTICOS:

Superficie Unidad: 833 m²
 Superficie Privada Actual: 833 m²
 Superficie Ocupable: 450 m²
 Superficie Máxima Edificable: 958 m²
 Aprovechamiento Real Edificable: 1,15 m²/m²

Ordenanza:
 Edificación según alineación de vial

Cesiones:
 - Espacio libre: 185 m²
 - Vial: -
 - Aprovechamiento lucrativo (10%): 95,8 m²



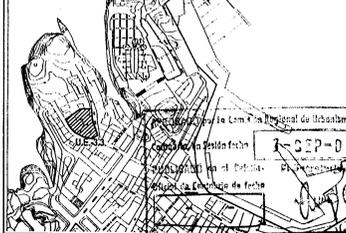
SISTEMA DE GESTIÓN:

Compensación

INSTRUMENTOS:

- Estudio de detalle
- Proyecto de Compensación

SITUACIÓN:



UNIDAD DE EJECUCIÓN 3.6

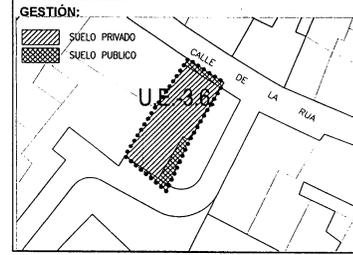
DENOMINACIÓN: U.E. 3.6.

DATOS URBANÍSTICOS:

Superficie Unidad: 295 m²
 Superficie Privada Actual: 295 m²
 Superficie Ocupable: 225 m²
 Superficie Máxima Edificable: 750 m²
 Aprovechamiento Real Edificable: 2,50 m²/m²

Ordenanza:
 Edificación según alineación de vial

Cesiones:
 - Espacio libre: 47 m²
 - Vial: 23 m²
 - Aprovechamiento lucrativo (10%): 75,0 m²



SISTEMA DE GESTIÓN:

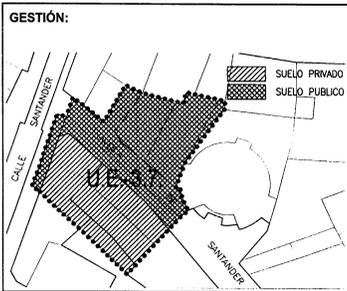
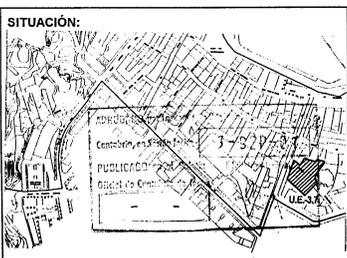
Compensación

INSTRUMENTOS:

- Estudio de detalle
- Proyecto de Compensación

SITUACIÓN:



UNIDAD DE EJECUCIÓN 3.7	
DENOMINACIÓN: U.E. 3.7.	
DATOS URBANÍSTICOS:	
Superficie Unidad:	1.053 m ²
Superficie Pública:	152 m ²
Superficie Privada Actual:	897 m ²
Superficie Ocupable:	437 m ²
Superficie Máxima Edificable:	1.551,8 m ²
Aprovechamiento Real Edificable:	1,73 m ² /m ²
Aprovechamiento a adquirir para agotar la edificabilidad:	305 m ²
Ordenanza: Edificación según alineación de vial	
Cesiones:	
- Espacio libre:	320 m ²
- Vial:	197 m ²
- Aprovechamiento lucrativo (10%):	155 m ²
SISTEMA DE GESTIÓN:	
Compensación	
INSTRUMENTOS:	
- Estudio de detalle	
- Proyecto de Compensación	
GESTIÓN:	
ALINEACIÓN Y ALTURAS:	
SITUACIÓN:	

CAPÍTULO VI. MEDIDAS DE FOMENTO

Sección Primera: Consideraciones generales

VI.1. Objeto.

1. Es objeto del presente Capítulo el establecimiento de medidas financieras destinadas al fomento de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado radicado dentro del ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico de Castro Urdiales, al objeto de promocionar y fomentar el sector de la vivienda principalmente en las áreas de interés preferente.

2. Asimismo, se regula el régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación.

VI. 2. Actuaciones de rehabilitación.

Serán actuaciones de rehabilitación las constituidas por una o varias intervenciones sobre el patrimonio urbanizado y edificado al objeto de conseguir su puesta en valor y su más adecuada utilización.

A efectos de definir las diferentes intervenciones que constituyen las actuaciones de rehabilitación y de su utilización, será tenido en cuenta las definiciones contenidas en el Capítulo III de esta Normas Urbanísticas.

VI.3. Ámbito de las actuaciones de rehabilitación.

1. Las actuaciones de rehabilitación podrán perseguir uno o varios de los siguientes objetivos:

- a) La adecuación urbanística de las unidades edificatorias.
- b) La adecuación estructural y/o constructiva de los edificios.
- c) La adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- d) La adecuación del acabado general de los elementos comunes y/o privativos de los edificios y de las viviendas a los principios de la buena construcción.
- e) La adecuación de las viviendas y sus accesos por personas con minusvalías.

2. Se considera que una unidad edificatoria o una construcción está adecuada urbanísticamente cuando se encuentre en alguna de las dos situaciones siguientes:

-No está fuera de ordenación según la vigente legislación del suelo ni sujeta a cesión alguna por imperativo del planeamiento vigente, no siendo preciso por ello su derribo total o parcial para realizar equipamientos comunitarios primarios, plazas, parques públicos, zonas verdes, o para la apertura o ampliación de vías de tráfico o peatonales, definidos por el planeamiento urbanístico,

-Aún sin cumplir con la ordenanza para realizar una construcción de nueva planta, no haya sido declarada por aquel planeamiento como construcción a demoler, total o parcialmente, por ser incompatible con sus objetivos.

Las obras precisas para alcanzar la adecuación urbanística se encuentran recogidas en el Capítulo II del presente Documento.

3. Se considera que un edificio posee adecuación estructural cuando presenta condiciones suficientes respecto a la seguridad constructiva, de forma que estén garantizadas la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez del edificio.

Se considera que un edificio posee adecuación constructiva cuando, de acuerdo con los principios de la buena construcción, reúne condiciones mínimas respecto de accesos, estanquidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, saneamiento, electricidad, seguridad frente a accidentes y siniestros, y, en su caso, redes generales de telefonía e instalación adecuada de ascensor.

Las condiciones generales de los edificios para tener la adecuación estructural y constructiva, y las obras conducentes a tal estado se encuentran recogidas en el Capítulo II del presente Documento.

4. Se considera que una vivienda reúne condiciones de habitabilidad, cuando se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y constructiva y presente además dicha vivienda unas condiciones mínimas respecto a superficie útil, distribución interior, ventilación, iluminación natural y aireación, instalaciones de agua y saneamiento, electricidad, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos, e instalaciones básicas de cocina.

Las condiciones de habitabilidad de las viviendas y las obras conducentes a tal estado se encuentran recogidas en el Capítulo II del presente Documento, así como en el Decreto 141/1991 de 22 de agosto de la Comunidad de Cantabria.

5. Se considera que el acabado general de un edificio y de las viviendas se encuentra adecuado a los principios de la buena construcción cuando, gozando los edificios de adecuación estructural y constructiva y las viviendas de condiciones de habitabilidad, se hayan realizado obras en elementos comunes y privativos destinadas a lograr que su acabado general responda a los citados principios de la buena construcción. Se incluirán en este apartado las obras de acabado general de los elementos comunes de los edificios y también las de los elementos privativos de las viviendas como raseos, alicatados, solados, carpintería, pintura, u otros, siempre que se acredite ante el órgano administrativo correspondiente el mal estado de los mismos.

También cumplirán este objetivo las obras encaminadas a conseguir que las viviendas gocen de un nivel suficiente de instalaciones comunes tales como pararrayos, antenas para audiovisuales o de instalaciones de redes generales de gas, y de instalaciones privativas de calefacción o gas o que las viviendas se encuentren adaptadas al ahorro energético.

6. Se considera que las viviendas están adecuadas para su utilización por minusválidos cuando éstas y sus accesos cumplan lo establecido en la normativa aplicable a este colectivo. El órgano administrativo competente, previo informe técnico favorable, podrá autorizar la inclusión en el presupuesto protegible de aquellas obras a realizar en el interior de la vivienda que, sin estar expresamente previstas en la citada normativa, tengan por objeto adecuar el uso de la vivienda a las limitaciones específicas impuestas por cualquier tipo de minusvalía.

VI. 4. Actuaciones protegidas de rehabilitación.

1. Tendrán la consideración de actuaciones protegidas de rehabilitación aquéllas que, cumpliendo su titular los requisitos establecidos en este Documento, así sean declaradas por el Ayuntamiento de Castro Urdiales, posibilitando su acceso a las medidas financieras y a los beneficios tributarios que en cada caso procedan.

2. Sin perjuicio de cuantas medidas se consideren necesarias para el fomento de actuaciones de rehabilitación, la financiación cualificada se destinará preferentemente a las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones de rehabilitación en edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

b) Actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas para su posterior cesión en propiedad o en arrendamiento.

VI.5. Medidas Financieras en las actuaciones protegidas de rehabilitación.

Sin perjuicio de los beneficios tributarios reconocidos por la normativa vigente, las medidas financieras para las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán adoptar las siguientes formas:

a) Financiación cualificada, al tipo de interés que se fije en el correspondiente Convenio con las Entidades de Crédito:

-Préstamos directos de las Entidades de Crédito.

-Descuentos bancarios de certificaciones de obra de las Entidades de Crédito.

b) Ayudas económicas directas:

-Subvenciones otorgadas por el Ayuntamiento de Castro Urdiales.

-Subsidiación parcial por el Ayuntamiento de Castro Urdiales del tipo de interés de los préstamos cualificados.

c) Cualquier otra que pueda establecer el Gobierno de Cantabria.

VI.6. Tipos de actuaciones.

1. A efectos de determinación de la financiación cualificada, las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán tener la consideración de Rehabilitación Integrada o Rehabilitación Aislada, en función de la ubicación de los inmuebles objeto de las actuaciones.

2. Tendrán la consideración de Rehabilitación Integrada aquellas actuaciones que se realicen en los conjuntos urbanos declarados Áreas de Actuación Preferente, de conformidad con lo indicado en el presente Documento.

3. Tendrán la consideración de Rehabilitación Aislada aquellas actuaciones que se realicen fuera de las Áreas de Rehabilitación Preferentes indicadas en el presente Plan Especial.

Asimismo podrán tener la consideración de Rehabilitación Aislada aquéllas actuaciones que se realicen en edificios situados en el interior del Plan Especial, y no se encuentren adecuados urbanística, estructural y constructivamente, o sin que las viviendas reúnan todas las condiciones de habitabilidad, que expresamente se declaren. El órgano administrativo correspondiente reconocerá la financiación siempre que exista una orden de ejecución de obras en los términos previstos en la legislación del suelo o siempre que sea preciso efectuar obras urgentes para la adecuación de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

En todo caso las actuaciones recogidas en el presente número deberán contar con la preceptiva licencia municipal de obras.

VI.7. Condiciones para el acceso a las medidas financieras en las actuaciones de rehabilitación.

1. Las actuaciones de rehabilitación que se refieran a unidades edificatorias que tengan como uso principal el de vivienda sólo tendrán la consideración de actuaciones protegidas cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

a) Que los edificios a rehabilitar tengan una antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas minusválidas, cuando se trate de la instalación de gas natural en el edi-

ficio o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable vigente, existiendo orden administrativa de ejecución de obras.

b) En las unidades edificatorias que no se encuentren adecuadas urbanísticamente o en los edificios que no se encuentren adecuados estructural o constructivamente, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de las citadas condiciones, excepto en aquellos supuestos recogidos en el artículo VI.6.3 del presente texto.

c) En aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto la adecuación urbanística, o la adecuación estructural y constructiva de los edificios, y las viviendas no reúnan las condiciones de habitabilidad a que se refiere el Capítulo II de este Documento de Normas, se exigirá que el edificio posea una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar dicha adecuación de habitabilidad.

En todo caso la financiación para la adecuación urbanística y/o para la adecuación estructural y constructiva de los edificios donde se ubiquen viviendas que no reúnan las condiciones de habitabilidad citadas, estará condicionada a que en el plazo de dos años se acometan las obras necesarias para alcanzar las citadas condiciones.

d) Que el edificio, efectuadas las actuaciones sobre el mismo, disponga de un mínimo de dos terceras partes de la superficie útil total destinada a vivienda, quedando excluida de este cómputo la superficie de la planta baja. Este requisito no será exigible cuando las actuaciones de rehabilitación consistan en intervenciones en elementos privativos de las viviendas en edificios ya adecuados urbanística, estructural y constructivamente.

2. Además de los requisitos exigidos en el número anterior para las actuaciones protegidas en Rehabilitación Aislada se exigirá:

a) Que los edificios a rehabilitar se encuentren adecuados urbanísticamente, y sin limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal, excepto en aquellos supuestos recogidos en el artículo VI.6.3 de la presente Norma.

b) Que el edificio no se encuentre en estado de ruina, demolido parcialmente o vaciado en su interior, o que las actuaciones incluyan la demolición de fachadas o su vaciado total. No obstante, los titulares de actuaciones de rehabilitación que conlleven obras de vaciado en las viviendas que a continuación se detallan, podrán acceder a los préstamos cualificados y, en su caso, a la subsidiación de los tipos de interés establecidos en esta norma.

c) Que las intervenciones de ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción, a través del cerramiento de terrazas u otros espacios exteriores, den como resultado una superficie útil total de la vivienda que no exceda de 90 metros cuadrados, o de la superficie máxima establecida en el régimen de protección oficial al que se acogieron las viviendas en el momento de su construcción. Dichas intervenciones de ampliación deberán contar con la preceptiva licencia municipal, y las viviendas resultantes tras la realización de las mismas habrán de cumplir con las condiciones de habitabilidad a que se refiere el presente documento de Normas.

En el resto de actuaciones en las que, además de una intervención rehabilitadora, se efectúe una ampliación del espacio habitable sólo tendrán acceso a los préstamos cualificados, incluyéndose en el presupuesto protegible, las obras de ampliación en aquellos casos en que, a juicio del Ayuntamiento y conforme a criterios de cuantía de la inversión, de superficie u otros que se determinen, las obras de rehabilitación prevalezcan sobre las de ampliación.

3. Asimismo, el conjunto de las actuaciones protegidas de rehabilitación deberá verificar las especificaciones para cada actuación recoja el presente Texto y lo estipulado, en su caso, en el Plan Especial y en la normativa aplicable vigente. En todos los casos, deberán contar con la correspondiente licencia municipal de obras.

VI.8. Titulares de las actuaciones protegidas de rehabilitación.

1. Las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán ser realizadas por personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, que ostenten la condición de propietario, arrendatario, usufructuario o cualquier otro título de disfrute sobre los bienes inmuebles a rehabilitar, constituyéndose, a los efectos de tramitación y acceso a la financiación cualificada establecida en esta norma, en titulares de la rehabilitación. Para la tramitación de las ayudas podrán actuar por sí mismos o a través de representante de la Comunidad de propietarios que represente a todos o a parte de los propietarios u otros titulares de la rehabilitación del inmueble.

2. En aquellas actuaciones de rehabilitación cuyo titular sea el arrendatario, y cuyo contrato de arrendamiento no se encuentre sometido al régimen de prórroga forzosa, será preciso que en el mismo conste expresamente que la obligación de acometer las obras de rehabilitación corresponde al arrendatario, pudiendo, no obstante, tenerse en consideración cualquier otro documento que refleje un acuerdo entre propietario y arrendatario.

3. En los Convenios que establezcan los propietarios de los inmuebles a rehabilitar con los inquilinos de los mismos, a los efectos de repercusión del coste de las obras de rehabilitación en la renta contractual, en los términos establecidos en la normativa vigente, o para determinar las condiciones de alojamiento durante las obras o las condiciones de acceso a la propiedad por parte de los inquilinos, podrán participar las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, o cualquier otro Ente Público, al objeto de asumir total o parcialmente los incrementos de renta por repercusión o para posibilitar el cumplimiento de cualquier otra medida acordada en los mismos.

Sección Segunda: Actuaciones protegidas de rehabilitación en edificios destinados principalmente a vivienda

VI.9. Ámbito.

1. Los titulares de una actuación protegida de rehabilitación podrán acceder a las medidas financieras establecidas en el presente Documento cuando efectúen las intervenciones en un edificio cuyo destino principal sea el de vivienda, entendiéndose como tal aquél que, una vez efectuada la actuación de rehabilitación, disponga como mínimo de las dos terceras partes de su superficie útil, sin tener en cuenta la planta baja, destinada al uso de vivienda. Asimismo tendrán la misma consideración las intervenciones de rehabilitación que se realicen en las viviendas ubicadas en los citados edificios.

2. La financiación cualificada se extenderá a la adecuación de la urbanización y acabado de los terrenos no edificados, que constituyan una unidad edificatoria con una construcción cuyo destino principal sea el de vivienda.

3. También se extenderá la financiación a los trasteros y garajes siempre que estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas objeto de la actuación.

4. Los locales comerciales participarán de la financiación cualificada establecida en el presente Documento, siempre que se trate de intervenciones en elementos comunes de la edificación y participen con la cuota correspondiente en el pago de las mismas. En actuaciones de Rehabilitación Preferente también se financiarán intervenciones en elementos privativos de los citados locales. En todos los casos, el local comercial deberá ponerse en actividad en el plazo máximo de 6 meses desde la finalización de las obras.

VI.10. Presupuesto Protegible.

1. En la resolución administrativa correspondiente relativa a la concesión de la financiación, deberá señalarse expresamente el presupuesto protegible de la actuación de rehabilitación, considerándose como tal el coste real de la actuación correspondiente a cada vivienda o local comercial, que vendrá determinado además de por el pre-

cio señalado en el contrato de ejecución de las obras, por el precio señalado en el contrato de asistencia técnica y por los demás derechos, tasas y otros precios públicos satisfechos por razón de la citada actuación de rehabilitación, sin inclusión del Impuesto sobre el Valor Añadido que corresponda.

2. Para la determinación de la cuantía de las medidas financieras no se incluirán en el presupuesto protegible las partidas correspondientes a la adecuación urbanística de la unidad edificatoria, que siempre será de financiación pública, asignándose hasta el 100 por 100 de su coste al Ayuntamiento de Castro Urdiales.

3. Asimismo para la determinación de las medidas financieras, el límite máximo del presupuesto protegible será el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de concesión de la financiación, por el coeficiente 0,80 ó 0,60, en función de que la actuación de rehabilitación tenga la consideración de Rehabilitación Preferente o Rehabilitación Aislada y por los metros cuadrados útiles de superficie computable de las viviendas o locales. En aquellos casos en que la actuación de rehabilitación consista en una intervención de restauración conservadora los coeficientes anteriores se incrementarán en 0,15 y si es una intervención de restauración científica se incrementarán en 0,20.

El límite máximo del presupuesto protegible de los anejos vinculados registralmente a las viviendas objeto de la rehabilitación, que se relacionan en el artículo VI.9.3 de este Capítulo, será el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable vigente por el coeficiente 0,15 ó 0,10, según se trate de Rehabilitación Preferente o Rehabilitación Aislada, y por los metros cuadrados útiles de superficie computable.

Si como resultado del cálculo del límite máximo del presupuesto protegible señalado no se protegiera el coste total de la ejecución, el conjunto de las partidas que componen el presupuesto de la operación se verá reducido en la misma proporción.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el número anterior, cuando las actuaciones de rehabilitación conlleven obras de adecuación del acabado general de las edificaciones y/o de las viviendas a los principios de la buena construcción, sólo se tendrán en cuenta los metros cuadrados útiles de superficie computable de la vivienda, y el presupuesto protegible correspondiente a las mismas tendrá como límite máximo el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de concesión de la ayudas, por el coeficiente 0,25 ó 0,15 según se trate de Rehabilitación Preferente o Rehabilitación Aislada, y por los metros cuadrados útiles de superficie computable.

5. El límite máximo del presupuesto protegible citado en los apartados 3 y 4 de este artículo tendrá una vigencia de cinco años, a contar desde la fecha de presentación de la primera solicitud de medidas financieras que se presente por los titulares de actuaciones protegidas de rehabilitación para una misma vivienda a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial. Por lo expuesto, dicho límite se computará para todas las actuaciones de rehabilitación que se realicen en dicho período de cinco años, tomándose como módulo ponderado aplicable el vigente en el momento de presentación de dicha primera solicitud.

6. La superficie máxima computable para la determinación del límite máximo del presupuesto protegible será, para cada vivienda, de 90 metros cuadrados útiles con independencia de que, en su caso, la superficie real exceda de esa cifra, a excepción de aquellas actuaciones que se conceptúen como restauración científica o conservadora o se trate de viviendas ocupadas por familia numerosa cuya superficie máxima computable se elevará hasta 120 metros cuadrados útiles.

La superficie de los garajes y trasteros vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda será tenida en cuenta para la determinación del límite máximo del presu-

puesto protegible, computándose una superficie máxima total de 30 metros cuadrados útiles.

Cuando las actuaciones protegidas de rehabilitación afecten o se refieran a locales comerciales en los términos establecidos en el presente texto, la superficie máxima computable será de 120 metros cuadrados útiles en Rehabilitación Preferente y 90 metros cuadrados útiles en Rehabilitación Aislada.

7. Sólo podrán acceder a las medidas financieras aquellas actuaciones de rehabilitación cuyo presupuesto protegible sea superior al resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable vigente por el coeficiente 0,05 o 0,025, según se trate de Rehabilitación aislada o integrada, y por los metros cuadrados útiles de superficie computable de la vivienda objeto de la rehabilitación.

VI.11. Requisitos para el acceso a las medidas financieras.

1. La financiación cualificada en las actuaciones de rehabilitación en edificios destinados principalmente a vivienda se obtendrá por los titulares de la actuación en relación a la rehabilitación de una sola vivienda, con excepción de las familias numerosas que ocupen varias viviendas. La citada vivienda debe constituir su domicilio habitual y permanente, o lo deberá constituir en el período máximo de tres meses desde la certificación final de las obras.

No se exigirá el requisito que la vivienda a rehabilitar constituya el domicilio habitual y permanente a aquellos propietarios, titulares de la actuación protegida de rehabilitación, que sin tener la condición de promotores tengan la vivienda cedida en arrendamiento o que, teniéndola vacía, se comprometan a su cesión en propiedad o en arrendamiento en el plazo máximo de tres meses desde la certificación final de obras. En estos casos los titulares de la actuación protegida de rehabilitación podrán ser beneficiarios de financiación cualificada y de ayudas económicas directas.

2. No se extenderá la financiación cualificada a los titulares de actuaciones protegidas de rehabilitación cuyos ingresos anuales ponderados excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

3. Para el disfrute de las ayudas económicas directas, además de lo establecido en los números anteriores, se precisará:

a) Que el titular de la rehabilitación sea persona física. Asimismo, los Entes Públicos podrán acceder a las ayudas económicas directas, mediante la suscripción del correspondiente Convenio con el Ayuntamiento de Castro Urdiales, debiendo utilizar para su determinación criterios similares a los establecidos para las personas físicas.

b) Los titulares de la rehabilitación deberán pertenecer a unidades convivenciales cuyos ingresos anuales ponderados no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En ningún caso podrán ser perceptores de ayudas económicas directas aquellos titulares de rehabilitación cuyos ingresos anuales ponderados no alcancen la séptima parte del presupuesto protegible correspondiente a la vivienda o al local comercial.

4. Las viviendas y/o locales comerciales por las que se hubieran percibido ayudas económicas directas para su rehabilitación no podrán ser objeto de cesión intervivos, en todo o en parte, por ningún título durante el plazo de 5 años desde la fecha de la certificación de final de obra, sin reintegrar a la Administración de la totalidad del importe recibido, incrementado con los intereses legales producidos desde su percepción.

Se exceptúa de lo dispuesto en este apartado aquellos supuestos en que se hayan percibido las medidas financieras condicionadas a su puesta en venta, aquellos supuestos en los que el titular de la actuación protegible haya sido el arrendatario, así como los supuestos en que exista un procedimiento ejecutivo como consecuencia del impago del préstamo concedido por la Entidad de Crédito correspondiente.

VI.12. Financiación cualificada.

1. Los titulares de las actuaciones de rehabilitación de las viviendas y locales comerciales podrán acceder a los préstamos cualificados concedidos por las Entidades de Crédito, siempre que así se haya reconocido mediante resolución del órgano administrativo correspondiente.

Junto con la resolución, los titulares de la promoción deberán presentar ante la Entidad de Crédito la documentación que ésta considere conveniente, fundamentalmente en relación al establecimiento de garantías.

2. Los préstamos cualificados para la rehabilitación tendrán las siguientes características:

-La cuantía del crédito podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, deduciéndose en su caso las subvenciones a fondo perdido, con la limitación máxima por metro cuadrado de superficie útil computable de viviendas y locales del 72 por 100 del Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la concesión de la financiación, para la Rehabilitación Preferente, y del 54 por 100 del Módulo (M) ponderado antes citado para la Rehabilitación Aislada. Para los trasteros y garajes vinculados los porcentajes anteriores serán del 13,5 por 100 ó del 9 por 100 del Módulo (M) ponderado antes citado, respectivamente.

-El tipo de interés, plazo y cuotas de amortización serán establecidos por resolución del Ayuntamiento de Castro Urdiales para los créditos que se concedan por las Entidades de Crédito en el ámbito del Convenio de Colaboración financiera suscrito, que se encuentre vigente en el momento de autorización administrativa del crédito.

-El préstamo será garantizado con hipoteca y/o, en su caso, con las garantías exigidas a los prestatarios por las Entidades de Crédito.

3. Las disposiciones de los préstamos, que podrán alcanzar hasta el total de los mismos, se acomodarán al ritmo de ejecución de las obras y se realizarán mediante la presentación ante la Entidad de Crédito de las correspondientes certificaciones de obras, previamente conformadas por el Ayuntamiento de Castro Urdiales.

VI.13. Subvenciones personales a los titulares de la rehabilitación.

1. El Ayuntamiento de Castro concederá una subvención personal a fondo perdido en las actuaciones protegidas de rehabilitación en función del presupuesto protegible, del tipo de obra, y de los niveles de renta y composición familiar del titular. Asimismo las subvenciones se determinarán en función del tipo de rehabilitación, según se trate de Rehabilitación Preferente o de Rehabilitación Aislada.

2. La cuantía de la subvención personal en actuaciones de rehabilitación referidas a obras de adecuación estructural y constructiva del edificio, de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente para minusválidos, se calculará multiplicando el presupuesto protegible, en la parte correspondiente al tipo de obras señalado, por los siguientes porcentajes:

A) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 1 vez el salario mínimo interprofesional:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 20 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 21 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 22 por 100.

B) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 1,5 veces el salario mínimo interprofesional:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 15 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 16 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 17 por 100.

C) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 11 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 12 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 13 por 100.

D) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, únicamente en actuaciones de rehabilitación integrada:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 10 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 11 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 12 por 100.

3. En lo referente a las obras de adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de la buena construcción, sólo se concederán subvenciones en actuaciones de Rehabilitación Preferente y se calcularán aplicando a la parte del presupuesto protegible correspondiente a dichas obras los siguientes porcentajes:

A) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 1,5 veces el salario mínimo interprofesional:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 5 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 6 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 7 por 100.

B) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 3 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 4 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 5 por 100.

C) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 1 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 2 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 3 por 100.

La subvención obtenida en este apartado para la Rehabilitación Integrada se sumará a la obtenida por otros conceptos para la estimación de la subvención total.

4. Los porcentajes señalados en el número 2, apartados A, B y C del presente artículo se incrementarán en cinco puntos, a los efectos del cálculo final de la subvención, en aquellas actuaciones de Rehabilitación efectuadas en Áreas de Rehabilitación Preferente.

5. La cuantía de las subvenciones concedidas por el Ayuntamiento de Castro Urdiales para la rehabilitación de locales en edificios destinados principalmente a vivienda, sitos en Áreas de Rehabilitación Preferente, se obtendrán multiplicando el presupuesto protegible, sin incluir las partidas de adecuación de acabados, por el 2 por 100.

6. La cuantía de la subvención a fondo perdido a percibir por titulares de rehabilitación no podrá, en ningún caso, ser inferior a 10.000 pesetas. Asimismo la cuantía resultante de la subvención se verá incrementada o reducida en cada caso, de forma que la cifra que figure en la resolución administrativa coincida siempre con la centena exacta más cercana.

7. La percepción, total o parcial, de las subvenciones a fondo perdido se realizará ante las Entidades de Crédito mediante la presentación de la correspondiente certificación de obra realizada en los términos establecidos en la resolución administrativa correspondiente.

VI.14. Subsidiación de tipos de interés de préstamos a los titulares de la rehabilitación.

1. El Ayuntamiento de Castro Urdiales, subsidiará los tipos de interés devengados por los préstamos cualificados en la cuantía necesaria para que el tipo resultante sea el establecido para el beneficiario en cada caso. La subsidiación consistirá en el abono a las Entidades de Crédito prestamistas de la diferencia existente entre los pagos semestrales de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses en el período de carencia, cuando proceda) del préstamo cualificado, al tipo de interés efectivo fijado por resolución del Ayuntamiento de Castro Urdiales para el Convenio vigente suscrito con las Entidades de Crédito, y las que corresponderían al tipo de interés subsidiado en cada caso aplicable, que se entenderá siempre como efectivo.

2. El tipo de interés subsidiado será:

a) Titulares de rehabilitación con ingresos ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional siempre y cuando las obras a realizar incorporen partidas de adecuación estructural o constructiva, de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, o de su adecuación para el uso por personas minusválidas conforme establecen los apartados 3, 4 y 6 del artículo 3 de este Texto: 4,75 por 100 de interés efectivo anual.

b) Titulares de rehabilitación con ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional: 6 por 100 de interés efectivo anual.

La subsidiación se extenderá al período de carencia en los mismos términos señalados para el período de amortización.

3. La concesión de la subsidiación de intereses tendrá una vigencia de 5 años pudiendo ser prorrogada, modificada a la baja o cancelada, mediante resolución administrativa expresa del órgano competente para conceder las ayudas durante otros dos períodos de igual duración, para lo que dentro del quinto año de cada período se revisarán las circunstancias subjetivas de los prestatarios.

A efectos de prórroga de la subsidiación, se considerará la media de los ingresos ponderados de los dos últimos años anteriores al de revisión que no deberá exceder de 3 o 4 veces, respectivamente para cada nivel, la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes a los años citados.

La superación de los citados límites de ingresos dará lugar a la modificación a la baja o a la cancelación, en su caso, de la subsidiación preexistente.

La determinación de los ingresos ponderados para la revisión de la subsidiación requerirá la presentación de la pertinente documentación acreditativa correspondiente a los dos últimos años del período que se somete a revisión. La citada documentación deberá ser presentada por el prestatario durante el tercer trimestre natural correspondiente al año de la última declaración.

4. La subsidiación del tipo de interés en los préstamos cualificados para financiar las actuaciones protegidas de Rehabilitación Preferente efectuada por personas físicas en locales comerciales, se establecerá, según la actividad o negocio en ejercicio o que se vaya a ejercer, de forma que el tipo de interés subsidiado sea el 7,5 por 100 de interés efectivo anual.

Sección Tercera: La promoción de viviendas mediante actuaciones de rehabilitación

VI.15. Concepto.

1. La promoción de viviendas tendrá la consideración de actuación protegida de rehabilitación, cuando, tras una o varias intervenciones de rehabilitación en edificios des-

tinados o no inicialmente a vivienda, las viviendas rehabilitadas se cedan en propiedad o en alquiler.

Esta actuación podrá ir acompañada de una operación previa de adquisición de los edificios o viviendas a rehabilitar.

2. Recibirán la misma consideración de promoción de viviendas, aquellos casos en que las viviendas, que se hallen situadas en el mismo edificio, se encuentren ya cedidas en arrendamiento, en una proporción total no inferior al 70 por 100 del total de las viviendas propiedad del promotor de la rehabilitación, cuando se trate de Rehabilitación Preferente, y del 100 por 100 cuando se trate de Rehabilitación Aislada. Para alcanzar los citados porcentajes podrán complementarse el número de viviendas cedidas en arrendamiento, con compromisos de cesión en propiedad o en arrendamiento de viviendas de las que sean titulares y se encuentren vacías.

El hecho de que el propietario de varias viviendas por las que haya percibido financiación a la promoción, destine una de las viviendas del edificio para su domicilio habitual y permanente no impedirá que, en relación a la misma, pueda acceder a las medidas financieras establecidas para las actuaciones protegidas de rehabilitación en edificios destinados principalmente a viviendas.

3. Las viviendas promovidas deberán tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, y deberán ajustarse, en su caso, a las estipulaciones del Plan Especial, aplicándose subsidiariamente la normativa técnica establecida para viviendas de protección oficial.

Podrán superar la superficie máxima establecida aquellas viviendas que, encontrándose previamente cedidas en arrendamiento, se efectúe sobre ellas una actuación de promoción.

4. Las viviendas una vez rehabilitadas recibirán la calificación de viviendas de protección oficial, de forma que la cesión en propiedad o en arrendamiento contemplada en el presente artículo deberá realizarse de conformidad con el régimen jurídico establecido en la normativa que resulte de aplicación.

No obstante en aquellas viviendas que se encontrasen previamente cedidas en arrendamiento y su renta inicial, más la repercusión de la inversión, fuese superior a la renta máxima establecida para el citado régimen, podrá superarse dicha renta máxima, si bien, el promotor accederá únicamente a los créditos cualificados y no a las ayudas económicas directas reguladas para la promoción de viviendas de Rehabilitación Preferente.

El precio máximo de venta de las viviendas y anejos vinculados será el establecido con carácter general en la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial. Esto no obstante, si ha existido operación de adquisición, el citado precio máximo de venta podrá incrementarse en 0,1 veces el módulo ponderado aplicable vigente.

5. Cuando las viviendas rehabilitadas, tanto por precio de venta o renta como por niveles de ingresos de los destinatarios, reúnan las características establecidas en el régimen de Viviendas Sociales de protección oficial, el acceso a la financiación al promotor será el establecido en la normativa vigente para ese tipo de viviendas, siempre que se haya hecho constar expresamente en la calificación de rehabilitación protegida.

También podrán acceder a la financiación de promoción de Viviendas Sociales, aquellos titulares de las actuaciones de rehabilitación en las que el total de las viviendas de su propiedad en el edificio, sobre las que se efectúen las obras, se encuentren cedidas en arrendamiento, y los niveles de renta de las viviendas y los ingresos del 80 por 100 de los arrendatarios verifiquen lo establecido para el citado régimen de viviendas de protección oficial.

6. Los promotores de viviendas mediante actuaciones de rehabilitación para su cesión en arrendamiento, o bien, que ya se encuentren arrendadas, y siempre que hayan recibido ayudas económicas directas, deberán presentar anualmente, durante el último trimestre natural del año, un

informe donde se detalle la situación de las viviendas ante el Ayuntamiento de Castro Urdiales, adjuntando, en su caso, los contratos de arrendamiento referidos a cada una de las viviendas.

VI.16. Promotores.

1. Tendrán la consideración de promotores de viviendas mediante una actuación protegida de rehabilitación las personas físicas o jurídicas, que actúen con o sin ánimo de lucro, tengan naturaleza privada o pública, una vez otorgada la calificación de rehabilitación protegida por el órgano administrativo correspondiente.

2. Asimismo serán titulares de actuaciones protegidas de rehabilitación como promotores, aquéllos que, una vez realizadas las intervenciones de rehabilitación en más de una vivienda, las cedan a particulares en propiedad o en arrendamiento. También tendrán la consideración de promotores aquellos propietarios de más de una vivienda en un edificio, que se encuentren cedidas en arrendamiento y siempre que las obras que realicen afecten al total de las viviendas de su propiedad.

3. En lo no dispuesto expresamente en este Documento les será de aplicación la normativa vigente de viviendas de protección oficial.

VI.17. Presupuesto Protegible.

1. El presupuesto protegible a efectos de determinación de las medidas financieras a las que puede acceder el promotor se establecerá con los mismos criterios establecidos para las actuaciones de rehabilitación en edificios destinados principalmente a vivienda

Si se ha producido una operación previa de adquisición el presupuesto protegible estará constituido por el importe total de las obras de rehabilitación incrementado con el precio de adquisición de las viviendas. A los efectos de determinación de las medidas financieras el presupuesto protegible tendrá como límite máximo el precio máximo de venta de las viviendas y anejos vinculados.

2. La superficie útil computable a tener en consideración para la determinación del límite máximo del presupuesto protegible, a los efectos de acceder a las medidas financieras, será la referida exclusivamente a las viviendas, trasteros y garajes vinculados resultantes de la promoción, con las especificaciones señaladas para actuaciones en edificios destinados principalmente a vivienda.

VI.18. Financiación cualificada al promotor.

1. La financiación cualificada para la promoción de viviendas de protección oficial mediante una actuación de rehabilitación tendrán las características establecidas en la normativa vigente en esta materia para el promotor de viviendas de protección oficial, señalándose que en relación a su cuantía máxima que ésta será por metro cuadrado útil de superficie computable del 80 por 100 del presupuesto protegible, sin que pueda exceder del 72 por 100 ó del 54 por 100 del Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la calificación provisional, según se trate de Rehabilitación Preferente o Aislada. La superficie útil computable de trasteros y garajes vinculados será tenida en cuenta para la cuantía máxima de la financiación cualificada, de forma que la cuantía por metro cuadrado útil de superficie computable sea del 13,5 por 100 ó del 9 por 100, respectivamente, del Módulo (M) ponderado antes citado.

Si ha existido una operación previa de adquisición, el límite de la financiación cualificada será el establecido con carácter general en la normativa vigente en esta materia para el promotor de viviendas de protección oficial.

2. Las Entidades de Crédito podrán conceder a los promotores de viviendas, mediante actuaciones de rehabilitación, financiación cualificada con las características señaladas en el número anterior de este artículo siempre que hayan obtenido la calificación provisional de rehabilitación protegida.

3. La disposición del préstamo o de la línea de descuento podrá alcanzar la totalidad del mismo, de forma que la parte correspondiente a la adquisición, si ésta se produce, se realizará en el momento de formalización de

la citada adquisición y el resto en función del ritmo de ejecución de las obras, debiendo presentar a la Entidad de Crédito las correspondientes certificaciones de obras que deberán contar con la correspondiente autorización administrativa.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición de la parte del crédito correspondiente a las obras de rehabilitación en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cinco meses, salvo que medie justa causa, decayendo en caso contrario en sus derechos.

VI.19. Ayudas económicas directas al promotor.

1. Los promotores de viviendas de protección oficial podrán acceder a la ayudas económicas directas en forma de subsidiación de los tipos de interés y subvención a fondo perdido.

2. Para poder acceder a las ayudas citadas el precio de venta de las viviendas y anejos vinculados no podrá ser superior al establecido en el artículo VI.15.4 de estas Normas.

La renta máxima anual, en caso de que se ceda en arrendamiento, no podrá superar el 6 por 100 del precio de venta antes señalado.

En todos los casos los ingresos anuales ponderados de los adquirentes o arrendatarios no podrán superar 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

3. El Ayuntamiento de Castro Urdiales, subsidiará a los promotores los tipos de interés en la cuantía necesaria para que el tipo de interés resultante del préstamo para el prestatario sea:

A) Promoción de viviendas, cuando su cesión se efectúe en propiedad, y se trate de actuaciones de Rehabilitación Preferente: El 7 por 100 de interés efectivo anual.

B) Promoción de viviendas, cuando su cesión se efectúe en arrendamiento, incluidas las viviendas que ya se encuentren arrendadas en las condiciones establecidas en este artículo:

-Si se trata de rehabilitación Preferente: El 6 por 100 de interés efectivo anual.

-Si se trata de rehabilitación aislada: El 7 por 100 de interés efectivo anual

4. La subsidiación cesará una vez que, agotado el período de carencia, no se hayan formalizado los contratos de compraventa, o, para el caso de cesión en arrendamiento, no se hayan suscrito los correspondientes contratos. La subsidiación se mantendrá aún en los casos que sobre las viviendas rehabilitadas se suscriban posteriores contratos de arrendamiento, una vez resueltos los iniciales, siempre que se verifiquen los requisitos de ingresos de los arrendatarios y de renta inicialmente establecidos. No obstante, se admitirán períodos sin contrato de arrendamiento sobre las viviendas no superiores a tres meses.

5. El Ayuntamiento de Castro Urdiales concederá una subvención al promotor de viviendas de protección oficial destinadas a su arrendamiento por importe del 3% del precio máximo de venta que hubiera debido figurar en la calificación provisional, si las viviendas se hubieran destinado a su venta. El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la calificación definitiva.

6. El incumplimiento de la limitación de ingresos de los adquirentes o arrendatarios, para la percepción de las ayudas económicas directas, originará la obligación de reintegro de las ayudas percibidas con los intereses legales correspondientes, referidas a la vivienda o viviendas en las que se ha producido el incumplimiento.

VI.20. Promoción mediante actuaciones de rehabilitación de Viviendas Sociales.

1. Los promotores de viviendas sociales mediante actuaciones de rehabilitación podrán acceder a la financiación establecida en la normativa vigente para la promoción de viviendas sociales.

2. A efectos del reconocimiento de las medidas financieras, el presupuesto protegible se determinará conforme

a lo establecido en el presente documento. Asimismo la cuantía máxima de la financiación cualificada se determinará aplicando los porcentajes señalados en la normativa vigente de promoción de viviendas sociales al citado presupuesto protegible.

3. Las subvenciones máximas a promotor por todos los conceptos establecidos en la normativa de promoción de viviendas sociales no excederán del 15 por 100 del presupuesto protegible si las viviendas se ceden en propiedad y del 20 por 100 del presupuesto protegible si se ceden en arrendamiento.

4. La determinación de las medidas financieras del Ayuntamiento de Castro Urdiales en la promoción de viviendas sociales mediante actuaciones de rehabilitación se realizará a través del correspondiente Convenio con el promotor, en el que podrá participar la Sociedad Urbanística de Rehabilitación.

5. En el procedimiento de adjudicación de las viviendas sociales promovidas por medio de una actuación protegida de Rehabilitación Integrada, a excepción de las que ya se encuentren previamente arrendadas, deberá establecerse, junto con los requisitos generales establecidos en la normativa vigente para la adjudicación de viviendas sociales, una reserva obligatoria de la tercera parte de las viviendas promovidas a favor de colectivos específicos, en la forma que se determine en el respectivo Convenio.

VI.21. Financiación a adquirentes de viviendas rehabilitadas.

Los adquirentes de viviendas rehabilitadas accederán a la financiación establecida en la normativa vigente de conformidad con la naturaleza otorgada a las viviendas en la calificación de rehabilitación protegida por el órgano administrativo correspondiente, siempre que verifiquen los requisitos exigidos en la citada normativa.

Sección Cuarta: Otras actuaciones protegidas

VI.22. Actuaciones de rehabilitación en edificios no destinados principalmente a vivienda.

1. Excepcionalmente, los titulares de las actuaciones de rehabilitación en elementos comunes de edificios no destinados principalmente a vivienda podrán tener acceso a la financiación correspondiente a las actuaciones de rehabilitación en edificios destinados principalmente a vivienda, cuya determinación y alcance se efectuará preceptivamente a través de un Convenio específico entre la Sociedad Urbanística de Rehabilitación y el Ayuntamiento de Castro. En las actuaciones de Rehabilitación Aislada, el Convenio será suscrito por los titulares de la rehabilitación y el Ayuntamiento.

2. Asimismo, y mediante la suscripción del correspondiente Convenio podrá concederse financiación para la realización de las intervenciones constructivas precisas para la adecuación estructural y constructiva así como la adecuación de la urbanización y acabado de los terrenos no edificados que constituyan con la construcción una unidad edificatoria, de edificios de singularidad arquitectónica y de construcciones destinadas a albergar equipamientos comunitarios primarios.

A estos efectos la cuantía máxima de la financiación cualificada que concedan las Entidades de Crédito no superará el 80 por 100 del presupuesto total de la obra, en tanto que el resto de características de la citada financiación serán las establecidos en el artículo 12 del presente Texto. En cuanto a las ayudas económicas directas, las subvenciones a fondo perdido podrán alcanzar hasta el 10 por 100 del presupuesto total de la obra, sin que en ningún caso se efectúe subsidiación en los tipos de interés de los créditos.

VI.23. Intervenciones urbanizadoras de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Preferente.

1. Podrán ser objeto de financiación en los términos que se establezcan en el Convenio específico que se suscriba entre la Sociedad Urbanística de Rehabilitación y el Ayuntamiento:

a) Las intervenciones precisas para la conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y, en su caso, mobiliario urbano, siempre que estén incluidas como tales en las determinaciones de los Planes Especiales de Rehabilitación y que no se asigne su coste como deber de urbanización a los propietarios del Área o la Unidad de Ejecución.

b) Las obras de primer establecimiento de urbanizaciones realizadas, fundamentalmente, tras la demolición de construcciones o urbanizaciones existentes.

c) Las intervenciones consistentes en la demolición total o parcial de urbanizaciones, si se dirigen a los fines y cumplen los requisitos del Capítulo III de este Documento en lo referente a la definición de intervenciones de rehabilitación.

2. A estos efectos la cuantía máxima de la financiación cualificada que concedan las Entidades de Crédito no superará el 80 por 100 del presupuesto total de la obra, en tanto que el resto de características de la citada financiación serán las establecidas en el artículo VI.12 del presente texto. En cuanto a las ayudas económicas directas, las subvenciones a fondo perdido podrán alcanzar hasta el 25 por 100 del presupuesto total de la obra, en función del interés del Ayuntamiento de Castro Urdiales en la actuación, sin que en ningún caso se efectúe subsidiación en los tipos de interés de los créditos.

VI.24. Intervenciones constructivas en Áreas de Rehabilitación Preferente.

1. Podrán ser objeto de financiación en los términos que se establezcan en el Convenio específico que se suscriba entre la Sociedad Urbanística de Rehabilitación y el Ayuntamiento las siguientes actuaciones constructivas:

a) Las intervenciones consistentes en la demolición total o parcial de construcciones, si se dirigen a los fines y cumplen los requisitos del Capítulo III de estas Normas en lo referente a la definición de Intervenciones de Rehabilitación.

b) Las obras de nueva planta realizadas, fundamentalmente, tras la demolición de urbanizaciones o construcciones existentes, en Áreas de Rehabilitación Preferente.

A estos efectos la cuantía máxima de la financiación cualificada que concedan las Entidades de Crédito no superará el 80 por 100 del presupuesto total de la obra, en tanto que el resto de características de la citada financiación serán las establecidas en el artículo VI.12 del presente Documento. En cuanto a las ayudas económicas directas, las subvenciones a fondo perdido podrán alcanzar hasta el 15 por 100 del presupuesto total de la obra, en función del interés del Ayuntamiento en la actuación, sin que en ningún caso se efectúe subsidiación en los tipos de interés de los créditos.

No obstante, cuando la intervención constructiva de nueva planta consista en la promoción y construcción de viviendas de protección oficial, la financiación será la establecida en la normativa vigente para la promoción de este tipo de viviendas, habiendo de cumplir a tal efecto lo dispuesto en dicha normativa respecto a precios máximos de venta de vivienda.

2. Se considerarán intervenciones constructivas de sustitución en edificios destinados principalmente a vivienda, aquéllas cuyo presupuesto total por metro cuadrado útil supere el módulo ponderado aplicable vigente.

Podrán ser realizadas bien en promoción, bien por los propietarios o cualesquiera otros que ostenten un título de disfrute sobre la vivienda, de forma que la financiación cualificada, y los requisitos para acceder a la misma, serán determinados de conformidad con lo establecido en el presente Documento para actuaciones de promoción o para actuaciones de rehabilitación en edificios destinados principalmente a vivienda.

Las viviendas resultantes de la intervención deberán ajustarse a las determinaciones señaladas en el Plan Especial de Rehabilitación, y subsidiariamente, a la normativa vigente de viviendas de protección oficial, debiendo tramitarse ante el órgano administrativo corres-

pondiente la solicitud de reconocimiento de la intervención como actuación protegida o la calificación de rehabilitación protegida.

Sus características especiales son:

a) El presupuesto protegible a efectos del acceso a la financiación cualificada vendrá determinado por el coste real de la intervención, con inclusión en su caso del precio de adquisición, teniendo como límite por metro cuadrado útil el precio máximo establecido en la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial y sus anejos incrementado en cada caso el coeficiente multiplicador en 0,1 puntos.

En todo caso la superficie computable máxima en el caso de viviendas será de 90 metros útiles, en el de anejos vinculados será de 30 metros cuadrados útiles.

b) La cuantía máxima del préstamo cualificado que concederán las Entidades de Crédito a los titulares de este tipo de intervención será del 80 por 100 del presupuesto protegible que corresponda a la misma, con el límite máximo por metro cuadrado útil de superficie computable del 80 por 100 del precio de venta de las viviendas. Para los anejos vinculados dicho límite será el 60 por 100 de su precio de venta máximo.

Sección Quinta: Tramitación de las medidas financieras

VI. 25. Solicitudes de medidas financieras

1. Los titulares de actuaciones de rehabilitación, que no tengan la condición de promotores, tanto en rehabilitación integrada como en aislada, presentarán solicitud de reconocimiento de las intervenciones a realizar como actuación protegida, incluida, en su caso, la solicitud de las medidas financieras establecidas en el presente texto, que se formalizará en modelo oficial, y a la que se acompañará la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente. Asimismo, cuando actúen a través de una Comunidad de Propietarios, documento acreditativo del representante de la Comunidad.

b) Documento acreditativo de la propiedad del inmueble o vivienda, o de su condición de titular de un derecho de uso o disfrute, o autorización, en su caso, del propietario, cuando el titular sea arrendatario de la vivienda.

c) Documento justificativo de la antigüedad y datos de la superficie del inmueble o vivienda. Se considerarán válidos los que figuren en la escritura pública de compraventa, en cualquier otro documento de carácter oficial o el emitido por un técnico competente.

d) Descripción del tipo de actuaciones a realizar, acompañando proyecto, memoria, presupuesto y calendario de ejecución de las obras, firmados todos ellos por la empresa contratada, por un técnico autorizado y por el titular de la rehabilitación o, en su caso, por el Presidente de la Comunidad.

En este último caso se añadirá acuerdo de la Comunidad de Propietarios en la que se refleje la voluntad de realizar las obras, con el régimen de mayorías legalmente exigible.

Se adjuntarán fotografías del estado de los inmuebles o de la vivienda.

e) Solicitud de licencia municipal de obras. La resolución administrativa de reconocimiento de la actuación como rehabilitación protegida y la percepción de las ayudas económicas quedarán condicionadas a la obtención de la licencia municipal.

f) Copia cotejada por la Delegación o Administración de la Agencia Tributaria de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que correspondan a la unidad convivencial del período impositivo que, vencido el plazo de presentación, sea inmediatamente anterior al momento de la solicitud.

En el supuesto de integrantes de la unidad convivencial que no estuvieren obligados a presentar la declaración del

referido impuesto, la justificación de sus ingresos se realizará mediante la presentación de:

-En el caso de trabajadores por cuenta ajena, mediante documento expedido por la Empresa sobre la totalidad de los ingresos brutos percibidos por todos los conceptos.

-En el caso de pensionistas o perceptores de la prestación o subsidio de desempleo, mediante acreditación de la pensión, prestación o subsidio anual percibido.

En todo caso será precisa la aportación de certificación de la Agencia Tributaria de la no obligatoriedad de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

g) Cualquier otro que a juicio del órgano competente sea preciso para la resolución de la solicitud formulada.

Asimismo para el acceso a la financiación cualificada, cuando así se establezca en el presente texto, se acompañará además:

h) Certificación municipal de empadronamiento en la vivienda objeto de las actuaciones de rehabilitación.

En el caso de viviendas arrendadas deberán entregar contrato de arrendamiento, donde se haga constar la personalidad del arrendatario. Asimismo en el caso de viviendas vacías señalado en el presente texto, compromiso de cesión de la vivienda en propiedad o en arrendamiento en el plazo de tres meses.

2. Los promotores de viviendas mediante actuaciones protegidas de rehabilitación, para poder acceder a las medidas financieras establecidas en el presente documento, solicitarán ante la Ayuntamiento el otorgamiento de la correspondiente calificación provisional de rehabilitación protegida. A estos efectos, deberán acompañar la siguiente documentación:

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

b) Memoria que contenga al menos:

-Descripción del tipo de actuaciones a realizar.

-Datos sobre la titularidad del inmueble y vivienda, año de su construcción y, en su caso, régimen de protección oficial de la vivienda.

-Superficie útil de las viviendas o del inmueble.

-Proyecto técnico de ejecución de las obras.

-Presupuesto de ejecución de las obras a realizar firmado por su promotor, por la persona encargada de su ejecución y/o por el técnico competente.

-Plazo máximo de ejecución de las obras.

-Fotografía del edificio en el que se proyecta la rehabilitación.

c) Certificación del Registro de la Propiedad acreditando el dominio o usufructo, en su caso, y la libertad de cargas que pudieran constituir un obstáculo al desarrollo de las obras.

d) Régimen de cesión de las viviendas, con señalamiento del precio máximo de venta, en su caso.

e) Copia, en su caso, del Convenio voluntario entre propietarios e inquilinos a que hace referencia el presente Documento.

f) Cualquier otra documentación que a juicio del órgano administrativo se requiera para la concesión de la calificación provisional.

g) Acreditación de cumplimiento de las obligaciones tributarias.

3. Las solicitudes se presentarán ante el Ayuntamiento.

4. Cuando en el transcurso de las obras, se modificase su alcance y contenido, así como su coste, se podrá tramitar nuevamente la solicitud de ayudas, a efectos de modificación de la resolución o de la calificación provisional otorgada, pudiendo ampliarse el préstamo cualificado y las ayudas económicas directas reconocidas. La modificación del titular de la rehabilitación, una vez dictada resolución administrativa, se efectuará previa cancelación de la financiación reconocida al anterior titular.

VI.26. Resolución Administrativa y Calificación.

1. A la vista de la documentación presentada, el Ayuntamiento, en el plazo de los tres meses inmediatamente posteriores, y habiendo sido obtenida la licencia de

obras, dictará resolución reconociendo las actuaciones como rehabilitación protegida así como la determinación de las medidas financieras a las que tendrán acceso los titulares de las citadas actuaciones de rehabilitación.

Tendrá efectos desestimatorios, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud, la falta de resolución expresa del Ayuntamiento.

2. En la resolución municipal, se otorgará a los promotores la calificación provisional de rehabilitación protegida que deberá constar, entre otros, de los siguientes extremos:

a) Consignación de la norma que determine el régimen de financiación de las actuaciones objeto de la calificación.

b) Identificación del solicitante (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).

c) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o no de garajes, trasteros y anejos, especificando si son o no vinculados, así como sus respectivas superficies.

d) Determinación sobre el carácter de rehabilitación integrada o aislada de las actuaciones.

e) Régimen de cesión o uso de las viviendas.

f) Precios máximos de venta, y renta máximas de las viviendas.

g) Módulo ponderado aplicable.

h) Préstamos cualificados y ayudas económicas directas.

VI.27. Ingresos económicos.

1. Los ingresos económicos determinantes de las medidas financieras vendrán referidos a los ingresos anuales ponderados que se determinarán en función de:

-La cuantía de la base o bases imponibles, en número de veces el salario mínimo interprofesional del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad convivencial, sea inmediatamente anterior al momento de solicitar las medidas financieras.

-Número de miembros de la unidad convivencial. Se entiende por unidad convivencial la compuesta por dos o más personas que, formando parte de una misma unidad económica residen en el mismo hogar. Tiene la consideración de hogar independiente el marco físico de residencia permanente de una sola persona o, en su caso, de dos o más unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, por adopción, consanguinidad y afinidad, hasta el 4.º y 2.º grado respectivamente. Queda excluida la convivencia por razones de amistad o conveniencia.

-Número de miembros de la unidad convivencial que generen los ingresos aportando, al menos, el 20 por 100 de los mismos.

2. La ponderación de los ingresos se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$IP = BI \times N \times A$, siendo:

IP: Cuantía de los ingresos ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que corresponda.

BI: Cuantía de la base o bases imponibles acreditadas por la unidad convivencial de uno o más miembros, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que corresponda.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial que aporten al menos el 20 por 100 de los ingresos.

Los valores de N serán los siguientes:

Unidades convivenciales de 1 ó 2 miembros 1,00.

Unidades convivenciales de 3 ó 4 miembros 0,95.

Unidades convivenciales de 5 ó 6 miembros 0,90.

Unidades convivenciales de más de 6 miembros 0,80.

Los valores de A serán los siguientes:

Unidades convivenciales cuyos ingresos se deban a un sólo perceptor 1,00.

Unidades convivenciales cuyos ingresos se deban a 2 perceptores 0,95.

Unidades convivenciales cuyos ingresos se deban a 3 o más perceptores 0,90.

3. En situaciones de copropiedad sobre una vivienda o edificio a rehabilitar, se tendrán en cuenta los ingresos ponderados de todos los copropietarios, si bien, el Ayuntamiento podrá no tener en cuenta este extremo cuando concurren especiales circunstancias que lo justifiquen, como pueden ser tamaño de las cuotas de propiedad, utilización de las viviendas por uno de los copropietarios u otras del mismo tenor que puedan apreciarse.

VI.28. Plazo de las obras.

1. Las obras que constituyan la actuación protegida de rehabilitación deberán iniciarse con posterioridad a la notificación de la resolución administrativa de reconocimiento de la actuación protegida, y siempre en el plazo de los seis meses inmediatamente posteriores, desarrollándose las obras en el plazo previsto en el calendario de ejecución que constará obligatoriamente como un Anexo de la memoria del proyecto de rehabilitación. En los expedientes en los que no se acompañe calendario de ejecución, el plazo máximo de realización de las obras será de un año.

Excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas, podrán iniciarse las obras por los titulares con antelación a la notificación de la resolución administrativa, siempre que se realice inspección previa por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

2. Cuando las obras no se iniciasen en el plazo previsto o estuvieren paralizadas por tiempo superior a cuatro meses, el órgano competente que otorgó la resolución o la calificación provisional, podrá proceder a la revocación de las medidas financieras, salvo supuesto de fuerza mayor o de causas no imputables al titular usuario o al promotor. Asimismo podrá prorrogarse el plazo para la ejecución de las obras a instancia del interesado, mediante causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido.

3. En el plazo de un mes a partir del vencimiento del término señalado para la ejecución de las obras, los titulares de las mismas justificarán su realización ante el Ayuntamiento, mediante certificación final de las obras expedida por el técnico competente que la hubiere dirigido, con la conformidad del titular en la que se especificará el importe final de cada uno de los conceptos de que se componga la intervención o intervenciones.

4. En las promociones de viviendas mediante actuaciones protegidas de rehabilitación, previa inspección de las obras realizadas para comprobar su adecuación con la documentación presentada, se otorgará la correspondiente calificación definitiva de rehabilitación protegida, una vez presentada la certificación final de las obras por el promotor, conforme a lo establecido en el número anterior de este artículo.

Disposiciones adicionales

Primera.-El Ayuntamiento de Castro Urdiales fijarán anualmente y de forma conjunta a través de sus presupuestos municipales, las siguientes magnitudes:

-El volumen máximo de recursos a convenir con las Entidades de Crédito, en orden a la financiación cualificada de las actuaciones protegibles señaladas en el presente Plan especial de Rehabilitación.

-El volumen total de ayudas económicas directas y su distribución por cada modalidad de actuación protegible.

No procederá la resolución de concesión de ayudas en el caso en el que el Presupuesto al que deba imputarse las citadas ayudas carezca de crédito adecuado y suficiente para la finalidad pretendida, suspendiéndose la eficacia de las previsiones del Plan y de sus normas de desarrollo en lo relativo a la concesión de ayudas.

Segunda.-Las subvenciones a fondo perdido serán compatibles con otro tipo de ayudas que puedan estable-

cerse por la Administración de la Comunidad de Cantabria o por otras Administraciones e Instituciones, siempre que la cuantía total de las subvenciones otorgadas no exceda del coste total de la actuación.

01/10578

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

Dirección General de Urbanismo y Vivienda

Resolución aprobando el Plan Parcial Modificado de ordenación del sector 8 «Yesera» en Piélagos.

La Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 3 de septiembre de 2001 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente el plan parcial modificado de ordenación del sector 8 «Yesera» en Piélagos.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y 124 del Texto Refundido de la Ley del suelo.

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejo de Gobierno de Cantabria, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime oportuno.

Santander, 24 de septiembre de 2001.-El secretario de la Comisión Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

2.- Normas urbanísticas.

2.1.- Generalidades.

2.1.1.- Objeto.

Es objeto de estas Normas Urbanísticas el establecer las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo al amparo del presente Plan Parcial.

2.1.2.- Ámbito Territorial.

El ámbito territorial del presente Plan Parcial, comprende una zona denominada en la Modificación y Adaptación del Plan General del Término Municipal de Piélagos como sector 8 (Yesera).

2.1.3.- Vigencia.

La vigencia del presente Plan Parcial es indefinida, sin perjuicio de las modificaciones a que hubiera lugar.

2.1.4.- Interpretación.

Estas normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades de las mismas, expresadas en la Memoria y demás documentos del Plan Parcial.

En caso de duda o imprecisión prevalecerá la situación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.

2.1.5.- Contenido.

El presente Plan Parcial se halla compuesto por los siguientes documentos:

-Memoria y sus correspondientes anejos.

-Normas urbanísticas.

-Plan de etapas.

-Estudio Económico Financiero.

-Modo de ejecución de las obras de urbanización.

-Compromisos con el Ayuntamiento.

-Plazos de ejecución.

-Conservación de la urbanización.

-Medios económicos del promotor.

-Planos de ordenación

2.1.6.- Terminología.

Para facilitar la comprensión de estas Normas y evitar dudas en cuanto a su interpretación se establece la definición de los siguientes conceptos, recogidos parcialmente de los que figuran en el BOC de fecha 16 de diciembre de 1993, donde aparecen publicadas las normas urbanísticas del Ayuntamiento de Piélagos.