



ORDENANZA REGULADORA DAS AXUDAS Á REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS E VIVENDAS EN EXECUCIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DA CIDADE HISTÓRICA.

Aprobada por acordo do Pleno da Corporación o día 30 de marzo de 2006. Publicada no BOP de A Coruña do 22 de maio de 2006.

TÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS.

Artigo 1º. Obxecto.

Esta ordenanza regula as axudas para a rehabilitación, en execución do Plan especial de protección e rehabilitación da Cidade Histórica de Santiago de Compostela (PEPR). Será de aplicación aos programas financiados polo Ministerio de Fomento e a Comunidade Autónoma de Galicia no número de vivendas previstas nos convenios de colaboración suscritos entre o Instituto Galego de Vivenda e Solo e o Concello de Santiago ao abeiro do Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro, sobre medidas de financiamento de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo do Plan (2002-2005), e do Decreto 199/2002, do 6 de xuño, polo que se establecen as axudas públicas en materia vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e, de ser o caso, aos programas de financiamento dos plans de vivenda que poidan subseguir. Así mesmo, será de aplicación ás actuacións financiadas polo Consorcio da Cidade de Santiago e ás financiadas polo Concello de Santiago de Compostela.

Artigo 2º. Ámbito territorial.

1. O ámbito territorial desta ordenanza é o do PEPR aprobado o 24 de marzo de 1997, e declarado área de rehabilitación por resolución da Xunta de Galicia do 9 de xaneiro de 1998.

2. Quedan excluídas desta ordenanza as zonas en que resulte de aplicación a Ordenanza das implantacións e reformas do planeamento anterior (I.R.) do PEPR, agás as axudas destinadas a actuacións de conservación e mantemento dos cerramentos exteriores, incluíndo os tratamentos de fachadas ou cubertas, que supoñan unha mellora da imaxe urbana.

TÍTULO II. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS E VIVENDAS.

Artigo 3º. Actuacións protexibles.

1. As disposicións desta ordenanza son de aplicación ás seguintes actuacións nos edificios existentes, das definidas nos capítulos I, II e III do título IV da normativa urbanística do PEPR:

a) Actuacións xerais de conservación, restauración, rehabilitación e reestructuración parcial ou maioritaria.

b) Actuacións parciais de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores.

c) Actuacións parciais de rehabilitación de pisos destinados a vivenda.

d) Actuacións parciais de consolidación.

e) Derruba de elementos engadidos disconformes.

2. Inclúense entre as anteriores as instalacións especiais seguintes:

- Instalacións de ascensores.

- Instalacións para a detección e prevención de incendios e a habilitación de vías de evacuación.

- Supresión de antenas individuais e instalación de antenas colectivas.

- Adecuación de accesos e circulacións para o uso de minusválidos.

3. Exclúense da protección o baleirado total dos edificios e as actuacións de reestructuración total definidas no artigo 59 do PEPR, as de ampliación e adicións de planta e a nova edificación.

As actuacións adoptarán os criterios e materiais establecidos como preferentes polo PEPR especialmente referidos ás estruturas de madeira e aos seus sistemas de instalación e tabiquería, compatibles lixeiras e secas, revocos de cal, carpinterías exteriores de madeira e sistemas de evacuación de pluviais realizados en cobre e cinc.

Artigo 4º. Definicións.

Para os efectos das axudas establecidas nesta ordenanza e a súa xestión, entenderase:

a) Por superficie útil de vivenda, a do solo delimitado pola cara interior dos seus cerramentos co exterior e con outras vivendas ou locais. Así mesmo incluírá a metade da superficie do solo dos espazos exteriores de uso privativo da vivenda tales como terrazas, miradoiros ou outros.

Do cómputo da superficie útil exclúese a superficie ocupada en planta polos cerramentos interiores da vivenda, polos elementos estruturais verticais e polas canalizacións e conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cadrados, así como a superficie de solo en que a altura libre sexa inferior a 1,50 metros.

b) Por orzamento de execución material, o custo estimado das obras, tendo en conta exclusivamente os prezos dos materiais empregados, man de obra e medios auxiliares.

c) Por orzamento xeral, o integrado polas seguintes partidas:

1ª Orzamento de execución material.

2ª Beneficio industrial e gastos xerais, que se cifran, respectivamente, no 6 por cento e no 13 por cento do orzamento de execución material.

3ª Honorarios facultativos.

d) Por orzamento protexible, o integrado polas seguintes partidas:

1ª Orzamento xeral.

2ª Taxas por licenza urbanística.

3ª Imposto sobre construcións, instalacións e obras.

4ª Imposto sobre o valor engadido.

e) Por módulo unitario de rehabilitación, o valor tipo expresivo do custo medio de execución material por metro cadrado estimado polo Concello para as actuacións na Cidade Histórica. Este módulo actualizarase na mesma proporción que a que experimente o precio básico das vivendas protexidas ao que se refire o artigo 7 do Real decreto 1/2002, de 11 de xaneiro, sobre medidas de financiamento de actuacións protexidas, en materia de vivenda e solo do Plan 2002-2005.

f) Por ingresos familiares, a contía da parte xeral e especial da base imponible reguladas nos artigos 38 e 39 da Lei 40/1998, do 9 de decembro, do imposto sobre a renda das persoas físicas, correspondente á declaración (ou declaracións) presentada por cada un dos membros da unidade familiar relativa ao período impositivo inmediatamente anterior (con prazo de presentación vencido) ao momento da solicitude das axudas. A dita contía multiplicarase por un coeficiente en función do número de membros da unidade familiar. O valor do coeficiente fíxase na disposición adicional primeira desta ordenanza.

g) Por residencia habitual e permanente, a que constitúa o domicilio legal do titular, sexa propietario, inquilino ou usuario, e permaneza ocupada por el por un período non inferior a nove meses ao ano, agás causa debidamente xustificada.

CAPÍTULO 2. AXUDAS Á REHABILITACIÓN.

Sección 1ª. Disposicións comúns.

Artigo 5º. Conformidade co planeamento.

a) Os inmobles e os usos para os que se soliciten as axudas deberán estar conformes coas determinacións do PEPR ou acadar a súa conformidade ao remate das obras obxecto das axudas.

b) Sen embargo, poderán concederse axudas para as obras parciais e circunstanciais de consolidación en elementos identificados como disconformes nos planos de alzados de ordenación ou nas fichas de catalogación particularizada que resulten autorizadas excepcionalmente nas condicións previstas no artigo 72 do PEPR. Nestes supostos, as subvencións que puidesen corresponder en aplicación do disposto nos artigos 13 e 17 desta ordenanza disminuirán a súa contía nun 25 por cento.

c) As edificacións en fóra de ordenación poderán recibir subvencións para actuacións de conservación e mantemento dos cerramentos exteriores, incluíndo os tratamentos de fachadas ou cubertas, que supoñan unha mellora da imaxe urbana.

Artigo 6º. Condicións dos inmobles.

1. Os inmobles deberán ter unha antigüidade maior de 10 anos, excepto cando se trate de adaptacións para uso de persoas minusválidas ou cando as obras sexan necesarias para adaptar as instalacións á normativa técnica aplicable.

2. Os edificios deberán contar como mínimo con 2/3 da súa superficie útil destinada ao uso de vivenda, despois de realizadas as actuacións de rehabilitación. Exclúense do cómputo a planta baixa, a planta 1ª se está ocupada por outro uso dos permitidos polo PEPR, as superficies por debaixo da rasante e as superficies por debaixo de cuberta destinadas a trasteiros ou faiados.

3. Non se protexerán actuacións en edificios que carezan de seguridade estrutural e constructiva, de condicións suficientes de estanquidade fronte á choiva, de subministración eléctrica e dunha adecuada funcionalidade da rede de saneamento xeral, agás que as obras inclúan as necesarias para a consecución das condicións sinaladas.

4. As actuacións en vivendas deberán atender prioritariamente á mellora das condicións de habitabilidade relativas a distribución interior, instalacións de auga, electricidade, ventilación, iluminación natural e aireación, illamento térmico, servicios hixiénicos e instalacións de cociña ou doutros servicios de carácter xeral, así como intervencións nos cerramentos exteriores que redunden na mellora da imaxe urbana. Non se protexerán obras de acabados que deriven doutras actuacións de rehabilitación. En todo caso, as vivendas deberán localizarse en edificios que reúnan as condicións sinaladas no punto anterior.

Artigo 7º. Custo máximo das obras.

Para os efectos das subvencións reguladas por esta ordenanza, o custo das obras non poderá exceder do que resulte de aplicar os prezos contidos na relación de prezos de rehabilitación elaborada pola Oficina Municipal de Rehabilitación e aprobada polo Concello ou composta en aplicación dos seus unitarios, ou na súa ausencia, os das distintas partidas da base de datos da construción de Galicia.

A relación de prezos da rehabilitación será actualizada anualmente en función do aumento do custo dos materiais e da man de obra segundo o convenio da construción.

Calquera prezo novo non contido nesta relación deberá presentarse en forma descomposta. Estes novos prezos poderán ser incorporados a ela na súa actualización anual.

Artigo 8º. Modalidade e destino das axudas.

As axudas consistirán en:

A subvención das actuacións rehabilitadoras, o asesoramento técnico, e a redacción de documentación técnica nos casos definidos nesta ordenanza, para a rehabilitación de:

1. Vivendas en edificios colectivos.
2. Elementos comúns dos edificios.
3. Edificios dunha soa vivenda.
4. Elementos especiais e de interese arquitectónico.

Artigo 9º. Beneficiarios.

1. Poderán ser beneficiarios das axudas á rehabilitación de vivenda os seus usuarios legais, como propietarios, arrendatarios ou titulares dalgún dereito de uso sobre elas, cando a vivenda constitúa o seu domicilio habitual e permanente.

2. Así mesmo, poderán solicitar as axudas os titulares de vivendas desocupadas cando se comprometan a ocupalas eles mesmos ou a transmitilas ou cedelas a terceiras persoas en arrendamento ou de calquera outro xeito legalmente admisible, como residencia habitual e permanente, no prazo máximo de seis meses desde que finalicen as obras. Nestes casos, a concesión das axudas quedará condicionada á efectiva ocupación das vivendas no dito prazo, que poderá ser prorrogado ata un ano por solicitude do interesado cando medie causa debidamente xustificada, sen que -en consecuencia- se proceda á liquidación da axuda en tanto non estean efectivamente ocupadas.

3. Poderán ser beneficiarios das axudas á rehabilitación de elementos comúns dos edificios os propietarios ou titulares dalgún dereito de uso sobre eles.

Artigo 10º. Asistencia e asesoramento técnico.

A Oficina Municipal de Rehabilitación facilitará a asistencia técnica e o asesoramento precisos ao solicitante das axudas para a definición previa das obras que o solicitante desexa acometer na vivenda e, de ser o caso, os contratos de obra.

A Oficina Municipal de Rehabilitación poderá tamén encargarse da redacción dos documentos técnicos necesarios para a obtención da licenzia e da dirección facultativa das obras nos casos e condicións definidos nesta ordenanza.

O Concello dedicará ao financiamento desta actividade da Oficina Municipal de Rehabilitación unha cantidade polo menos equivalente aos ingresos procedentes das taxas por licenzia e do imposto sobre construción das obras que reciban axudas desta ordenanza.

Sección 2ª. Rehabilitación de vivendas en edificios colectivos.

Artigo 11º. Actuacións subvencionables.

Son subvencionables as actuacións protexibles relacionadas no artigo 3, cando se dirixan a mellorar as condicións de habitabilidade das vivendas e a mellora da súa imaxe urbana.

Artigo 12º. Contía máxima do orzamento protexible por vivenda.

1. O orzamento protexible non poderá exceder da contía máxima que resulte de aplicar a seguinte fórmula:

$$Omv = Mur \times Sv \times 0,6$$

Sendo:

Omv: orzamento máximo protexible por vivenda.

Mur: módulo unitario de rehabilitación.

Sv: superficie útil da vivenda.

Para estes efectos non computará a superficie de vivenda que exceda dos 90 metros cadrados útiles.

Cando a actuación supoña a modificación da superficie útil destinada a vivendas ou ao número destas, o orzamento protexible calcularase tendo en conta a superficie e o número de vivendas que resulte despois de realizadas as obras de rehabilitación consonte o seu proxecto.

Artigo 13º. Contía mínima do orzamento protexible por vivenda.

Só se considerarán actuacións protexibles aquelas que contén cun orzamento protexible superior a 1.800 euros por vivenda.

Artigo 14º. Subvencións.

1. A contía máxima das subvencións determinarase en función dos ingresos familiares ponderados (IFP) dos solicitantes cando estes teñan constituída a súa residencia habitual e permanente nas vivendas a rehabilitar ou estas se rehabiliten con tal fin, aplicando os seguintes tipos de subvención:

IFP < 21.000 euros. Tipo de subvención: 50%.

IFP = (33.000 euros. Tipo de subvención: 40%.

IFP > 33.000 euros. Tipo de subvención: 30%.

2. Cando os solicitantes non teñan a condición de usuarios das vivendas a rehabilitar, a subvención será do 30%.

3. Cando os solicitantes sexan propietarios de vivendas a rehabilitar que estean arrendadas con contratos anteriores ao 9 de maio de 1985, a subvención será do 35%.

4. Os niveis de ingresos familiares ponderados contidos no apartado 1 revisaranse no mes de xaneiro de cada ano, aplicando a variación porcentual experimentada polo índice xeral de prezos de consumo no período de 12 meses inmediatamente anteriores.

Sección 3ª. Rehabilitación de elementos comúns de edificios.

Artigo 15º. Actuacións subvencionables.

Son subvencionables as actuacións a que se refire o artigo 3, cando se destinan a mellorar as condicións de seguridade estrutural, estanquidade, funcionalidade e adecuación de elementos e espazos comúns, instalacións xerais e adecuación da envolvente exterior.

Artigo 16º. Contía máxima de orzamento protexible por edificio.

1. O orzamento protexible en ningún caso poderá exceder da contía máxima que resulte de aplicar a seguinte fórmula:

$$Ome = Mur \times Se \times (Np+2) \times 0,2$$

Sendo.

Ome: orzamento máximo protexible por edificio.

Mur: módulo unitario de rehabilitación.

Se: superficie ocupada en planta polo edificio.

Np: número de plantas do edificio, comprendidas na súa integridade entre as liñas de cornixa e rasante definidas polo PEPR.

2. Cando da rehabilitación dos elementos comúns dos edificios se deriven necesariamente obras que afecten ás vivendas, poderá incluírse o seu custo no orzamento protexible da dita actuación, agás no suposto contemplado no artigo 5 c.

Artigo 17º. Contía mínima do orzamento protexible por edificio.

Só se considerarán actuacións protexibles aquelas en que o orzamento protexible exceda 3.000 euros por edificio.

Artigo 18º. Subvencións.

O tipo de subvención será a porcentaxe do orzamento protexible que resulte de aplicar a seguinte fórmula:

$$\text{Tipo de subvención} = 30 \times K_e$$

Sendo:

K_e = coeficiente ponderador en función dos niveis de protección establecidos polo PEPR.

Sección 4ª. Rehabilitación de edificios dunha soa vivenda.

Artigo 19º. Edificios dunha soa vivenda.

Para os efectos desta ordenanza, enténdese por edificio dunha soa vivenda o inmoble que alberga exclusivamente unha vivenda familiar con omisión de calquera outro tipo de uso, salvo despacho profesional ou pequeno taller integrado nela.

Artigo 20º. Actuacións subvencionables.

Son subvencionables as actuacións protexibles relacionadas no artigo 3 cando se dirixan a mellorar as condicións de habitabilidade das vivendas e de seguridade, estanquidade, instalacións xerais e adecuación exterior da edificación.

Artigo 21º. Contía máxima do orzamento protexible.

Para a determinación da contía máxima do orzamento protexible estarase ao disposto no artigo 12, excepto na fórmula de cálculo que será:

$$O_{mu} = \text{Mur} \times S_v \times K_e$$

Sendo:

O_{mu} : o orzamento máximo protexible para vivenda unifamiliar.

Mur: módulo unitario de rehabilitación.

S_v : superficie útil da vivenda.

Ke: coeficiente ponderador en función dos niveis de protección establecidos polo PEPR.

Artigo 22º. Contía mínima do orzamento protexible por edificio dunha soa vivenda.

Só se considerarán protexibles as actuacións nas que o orzamento protexible exceda de 3.000 euros.

Artigo 23º. Subvencións.

A contía das subvencións determinarase de acordo co disposto polo artigo 14 desta ordenanza.

Sección 5ª. Rehabilitación de elementos especiais e de interese arquitectónico.

Artigo 24º. Axudas especiais.

Dentro das actuacións previstas nos apartados anteriores pódense solicitar axudas para a rehabilitación, restauración ou reposición de elementos especiais e de interese arquitectónico tales como: galerías e miradoiros de madeira, ferraxes e traballos de forxa singulares, cristaleiras e chumbados, traballos especiais da pedra, motivos decorativos relevantes e en xeral elementos de singular interese arquitectónico.

As axudas especiais poderán alcanzar a porcentaxe sobre o custo da intervención no elemento de que se trate que se fixe na correspondente convocatoria. A súa concesión implicará a minoración do orzamento protexible para os efectos das restantes axudas, polo importe do custo da intervención no elemento.

Sección 6ª. Convocatoria das axudas

Artigo 25º. Convocatoria

Anualmente o Concello poderá facer unha convocatoria que, no marco da Ordenanza, concrete os programas de actuacións e as axudas á rehabilitación. Así mesmo, poderán establecerse obrigas tendentes a garantir a conservación dos elementos rehabilitados, como contrapartida das axudas percibidas ao abeiro destes programas.

CAPÍTULO 3. TRAMITACIÓN DAS SOLICITUDES E EXECUCIÓN DAS OBRAS.

Artigo 26º. Condicións dos solicitantes.

1. Poderán solicitar as axudas os promotores de obras que teñan a condición de propietarios ou titulares dalgún dereito de uso sobre as vivendas e os seus inquilinos cando, consonte a lexislación aplicable, poidan realizar as obras.

2. Cando as vivendas se encontren en réxime de copropiedade común ou comunidade de bens, os propietarios designarán un representante por acordo entre eles.

3. Nos supostos de actuacións nos elementos comúns dos edificios en réxime de propiedade horizontal actuará como representante o presidente da comunidade

de propietarios legalmente constituída. Na ausencia desta, os propietarios designarán un representante de común acordo.

Artigo 27º. Solicitude de visita técnica previa.

Deberá solicitarse, mediante impreso oficial normalizado, unha visita de inspección técnica previa á solicitude oficial das axudas. Esta será efectuada polos técnicos da Oficina de Rehabilitación para comprobar o estado da edificación e asesorar ao particular sobre as posibilidades de mellora e rehabilitación dos inmobles.

Artigo 28º. Redacción de documentación técnica.

Realizada a visita de inspección e o informe que define previamente as obras a realizar, o particular poderá solicitar da Oficina Municipal de Rehabilitación, mediante impreso oficial normalizado, a prestación dos servicios de redacción da documentación técnica precisa para a obtención de licencia de obras, e a dirección facultativa das obras.

Estas solicitudes de asistencia técnica serán aceptadas, en función dos medios e recursos dispoñibles, nos seguintes casos:

1. De axudas solidarias previstas na disposición adicional quinta.
2. De promocións tuteladas que o Concello promova segundo o establecido na disposición adicional sexta.
3. De interese como obxecto de prácticas de formación que promova a Oficina Municipal de Rehabilitación.
4. De obra menor.
5. Doutras solicitudes consideradas de interese xeral.

As solicitudes de asistencia técnica aceptadas pola Oficina Municipal de Rehabilitación serán atendidas por rigorosa orde de rexistro.

En todo caso, tanto a redacción de documentación para a obtención de licencia como a dirección facultativa das obras serán realizadas por técnicos con capacitación profesional e habilitación legal abondas e axeitadas ás características das obras que se deban acometer. De ser o caso, o Concello establecerá os procedementos de contratación das asistencias técnicas necesarias mediante convocatoria pública.

En atención á complexidade da obra e á economía dos prazos administrativos poderanse redactar en fase básica os documentos técnicos necesarios para a obtención de licencia e, con posterioridade, a documentación executiva.

Artigo 29º. Solicitudes e documentación.

Realizada a visita de inspección e elaborada ou supervisada pola Oficina Municipal de Rehabilitación a documentación precisa para a obtención de licencia, as solicitudes de axudas económicas presentaranse en impreso oficial normalizado, acompañadas da seguinte documentación que segundo o caso proceda:

1. Documentación relativa á personalidade do solicitante.

a) Fotocopia do DNI do solicitante e, de ser o caso, do representante.

b) Cando se trate de actuacións nos elementos comúns dos edificios en réxime de propiedade horizontal deberá achegarse certificación do secretario da comunidade de propietarios da acta da reunión en que se designou ao seu presidente e da acta na que se recolla o acordo de realización das obras. Se non existise comunidade de propietarios legalmente constituída, deberá presentarse un escrito no que conste a conformidade dos copropietarios coa realización das obras.

2. Documentación acreditativa da titularidade do inmovible.

a) Nos supostos de propiedade ou dereito de uso: contrato de compra-venda, certificación ou nota simple do Rexistro da Propiedade, escritura de partición do legado hereditario, testamento e certificado de últimas vontades, escritura pública de doazón, ou calquera outra documentación que acredite suficientemente a titularidade do inmovible.

b) Nos supostos de arrendamento.

Se as obras son promovidas polo inquilino, deberá presentarse fotocopia do contrato de arrendamento e do convenio entre o propietario e o inquilino no que se faga constar unha descrición destas e a autorización do propietario para realizalas, cando sexa legalmente esixible.

Se as obras son promovidas polo propietario, deberá presentarse o convenio entre este e o inquilino no que se faga constar a súa conformidade coas obras e, de ser o caso, a súa repercusión na renda contractual e nas demais condicións pactadas.

3. Documentación relativa ao destino da vivenda.

a) Cando o solicitante sexa ou vaia ser residente habitual e permanente da vivenda a rehabilitar, deberá presentar certificado de empadramento e/ou compromiso escrito de destinar a vivenda á súa residencial habitual e permanente polo menos durante un período de catro anos desde a aprobación definitiva das axudas solicitadas.

b) Cando o solicitante non habite na vivenda a rehabilitar: compromiso escrito de destinar a vivenda a residencia familiar habitual e permanente, propia ou de terceiras persoas, no prazo máximo de seis meses e de manter a súa ocupación cando menos por catro anos contados desde a aprobación definitiva das axudas.

4. Documentación acreditativa dos ingresos e da composición familiar.

a) Fotocopia da declaración conxunta ou das declaracións individuais de todos os membros da unidade familiar do imposto sobre a renda das persoas físicas, referida ao período impositivo inmediatamente anterior ao momento da solicitude de axudas, unha vez vencido o prazo para presentar a declaración do dito imposto.

b) Se non fixo a declaración da renda, deberá presentar unha certificación da administración de Facenda na que se exprese tal circunstancia e unha fotocopia do libro de familia. Para xustificar os ingresos deberá achegar o certificado de retencións practicadas pola empresa ou unha certificación da contía da pensión emitida polo organismo correspondente, cando se trate de xubilados ou pensionistas.

c) Cando non se poidan acreditar os ingresos mediante algún dos documentos referidos nos apartados anteriores, deberá presentarse unha declaración responsable da contía dos ingresos percibidos e da súa procedencia. O Concello poderá esixir a documentación que considere oportuna en cada caso para acreditar a veracidade de tal declaración.

5. Documentación técnica relativa ás obras a realizar coa expresa aceptación do seu alcance, polo solicitante.

Artigo 30º. Aprobación inicial das axudas.

Presentada a solicitude e a documentación complementaria que corresponda e, logo dos informes oportunos, o Concello resolverá sobre a concesión inicial das axudas. A dita aprobación inicial terá a condición de acto de trámite previo e necesario para a obtención das axudas.

No acordo de concesión inicial farase constar o tipo e a contía das axudas aprobadas, o prazo máximo de execución das obras e, de ser o caso, as condicións esixidas en relación coa ocupación das vivendas.

Artigo 31º. Solicitude de licenzia urbanística.

Os interesados deberán presentar a solicitude de licenzia urbanística nun prazo non superior a un mes desde que lles sexa notificado o acordo de concesión inicial das axudas. Se transcorrido o dito prazo, non se presenta a solicitude de licenzia caducarán as axudas concedidas.

Artigo 32º. Contratación das obras.

a) Os solicitantes poderán contratar as obras coas empresas ou profesionais que consideren máis oportuno. A Oficina de Rehabilitación facilitará aos interesados que o soliciten as listas elaboradas polo Concello a que se refire a disposición adicional terceira desta ordenanza.

b) A sinatura dos contratos poderá realizarse na Oficina Municipal de Rehabilitación, que prestará o asesoramento pertinente e arbitrará entre as partes cando lle sexa demandado por elas. En calquera caso na Oficina Municipal de Rehabilitación obrará copia dos contratos.

c) No contrato deberán figurar os nomes dos técnicos directores facultativos da obra, de ser o caso, do técnico da Oficina Municipal de Rehabilitación encargado da supervisión das obras, así como o prazo previsto para a súa execución na concesión inicial das axudas.

Artigo 33º. Inicio das obras.

a) As obras deberán iniciarse no prazo máximo de seis meses a partir da concesión da licenzia urbanística. Transcorrido este período sen que comezaran, caducarán as axudas concedidas e impulsarase o expediente de caducidade da licenzia.

b) O solicitante promotor das obras dará conta á Oficina Municipal de Rehabilitación, de forma en que quede constancia, da data do comezo das obras con abonda antelación.

Artigo 34º. Execución das obras.

a) As obras deberán executarse no prazo máximo establecido no acordo de concesión inicial das axudas. O dito prazo poderá ser prorrogado por proposta da Oficina Municipal de Rehabilitación logo do informe da dirección facultativa, se así o demanda o promotor solicitante das axudas e media causa xustificada. A prórroga só se concederá por unha vez, non podendo exceder a súa duración do tempo prescrito para o prazo orixinal.

b) A interrupción das obras por un prazo superior aos tres meses sen causa xustificada producirá a caducidade das axudas inicialmente concedidas.

c) As obras deberán axustarse ás prescricións contidas no proxecto técnico ou documentación que serviu de base para a concesión inicial das axudas, non admitíndose máis modificacións na súa execución cás autorizadas a proposta da dirección facultativa pola Oficina de Rehabilitación, e que en todo caso deberán estar autorizadas pola correspondente licenza urbanística.

d) A Oficina Municipal de Rehabilitación poderá en todo caso supervisar as obras co obxecto de comprobar o correcto cumprimento das condicións a que se encontren sometidas en virtude das axudas concedidas.

e) Durante o período de execución das obras, o promotor deberá colocar un cartel en lugar visible desde o exterior, segundo modelo oficial, onde se faga figurar que as mesmas se acollen ás axudas reguladas nesta ordenanza e as distintas Institucións participantes.

Artigo 35º. Remate das obras.

Finalizadas as obras, o solicitante das axudas deberá de presentar as correspondentes certificacións ou facturas, e o arquitecto supervisor redactará o informe de final de obra no que se fará constar, cando menos, as datas de inicio e finalización das obras e o seu custo final, así como o cumprimento das condicións a que estean sometidas as actuacións.

Artigo 36º. Aprobación definitiva das axudas.

No prazo de dez días contados desde a emisión do informe final de obra ou, de ser o caso, desde que se acredite o cumprimento das condicións sinaladas na aprobación inicial, a Oficina Municipal de Rehabilitación elevará os expedientes cos informes oportunos ao órgano municipal correspondente, para que resolva sobre a aprobación definitiva das axudas.

Artigo 37º. Causas de denegación das axudas.

As axudas poderán ser denegadas polas seguintes causas:

1ª Non reunir as condicións esixidas por esta ordenanza relativas aos solicitantes ou aos inmobles a rehabilitar.

2ª Iniciar as obras sen dar conta á Oficina Municipal de Rehabilitación.

3ª Incumprir os prazos sinalados na aprobación inicial, ou nas prórrogas concedidas, así como as condicións relativas á ocupación das vivendas.

4ª A realización de obras non previstas no proxecto e que non estean autorizadas pola Oficina Técnica contén con licenza urbanística.

5ª O impedimento ou obstaculización do acceso ás obras aos técnicos da Oficina Municipal de Rehabilitación por parte do promotor ou do contratista.

6ª A grave incorrección técnico-constructiva das obras, apreciada pola Oficina Municipal de Rehabilitación e constatada, no proxecto ou na súa execución.

Artigo 38º. Réxime de uso.

As vivendas rehabilitadas ao abeiro desta ordenanza deberán estar ocupadas de forma habitual e permanente durante catro anos contados desde a concesión definitiva das axudas, salvo causa xusta. O incumprimento desta condición ou o cambio de uso, determinará a obriga de devolver o importe das subvencións recibidas cos xuros correspondentes ao período transcorrido entre o libramento da subvención e a data de devolución. Os tipos dos xuros e o método do seu cálculo serán os dos de demora previstos para os efectos do imposto sobre a renda das persoas físicas.

Artigo 39º. Limitacións á facultade de disposición.

As vivendas a que se refire o artigo anterior non poderán ser obxecto de transmisión inter vivos por ningún título durante o prazo de catro anos, contados desde a aprobación definitiva das axudas, sen devolver o importe das subvencións recibidas máis os xuros correspondentes calculados segundo se indica no artigo anterior.

Artigo 40º. Devolución de subvencións por infracción urbanística.

A comisión de infracción urbanística tipificada como grave ou moi grave nos inmobles obxecto das axudas desta ordenanza por parte dos seus beneficiarios no prazo de catro anos desde a súa aprobación definitiva determinará a obriga de devolver o importe das subvencións percibidas cos xuros que correspondan segundo se indica no artigo 38, sen prexuízo das sancións que lles puidesen ser impostas.

Disposición adicional primeira. Coeficientes ponderadores.

1. A ponderación dos ingresos familiares realizarase multiplicándoos polos seguintes coeficientes:

Número de membros da unidade familiar	Coeficiente
2	0,98
3	0,90
4	0,85
5	0,81
6	0,78

Por cada membro adicional a partir de seis, o valor da ponderación reducirase en 0,02.

O coeficiente correspondente a unha persoa que non estea integrada na unidade familiar será 1.

En caso de que o solicitante ou algún dos membros da súa unidade familiar teña a condición de minusválido, nos termos establecidos pola lexislación do imposto sobre a renda das persoas físicas, aplicarase o coeficiente correspondente ao tramo seguinte ao que correspondería pola súa composición familiar.

2. Os coeficientes K_e ponderadores dos orzamentos máximos protexibles das actuacións de rehabilitación a que se refiren os artigos 18 e 21 serán os seguintes:

Nivel de catalogación do PEPR	Coeficiente
1	1,6
2	1,4
3	1,25
4	1,1
Edificios non catalogados	0,9

Disposición adicional segunda. Módulo unitario de rehabilitación.

O módulo unitario de rehabilitación para o ano 2004 fíxase en 450 euros por metro cadrado útil.

Disposición adicional terceira. Rexistro Técnico da Rehabilitación.

Créase e regúlase o funcionamento do Rexistro Técnico da Rehabilitación, que ten por obxecto facilitar información aos promotores de actuacións rehabilitadoras e incentivar a calidade na execución das obras acollidas ás axudas reguladas nesta ordenanza.

As empresas que desexen colaborar no desenvolvemento desta ordenanza como empresas homologadas poderán solicitar a súa inscrición no Rexistro Técnico da Rehabilitación nas condicións recollidas no anexo 1.

Disposición adicional cuarta. Convenios.

Poderán acollerse ás axudas reguladas nesta ordenanza as actuacións de rehabilitación de inmobles destinados a usos de interese público, social ou cultural, logo do correspondente convenio co Concello, no que se determinará en cada caso a contía das subvencións e demais condicións das axudas. A contía das subvencións non poderá exceder dos máximos que resultan de aplicar o previsto polos artigos 14 e 18.

Disposición adicional quinta. Axudas solidarias.

Nos casos de extrema necesidade e en situacións de extraordinaria precariedade do solicitante as axudas poderán alcanzar ata o 90% do orzamento protexible, logo do informe dos servizos sociais do Concello que xustifiquen e certifiquen a excepcionalidade do caso e por proposta da delegación correspondente da Alcaldía.

Disposición adicional sexta. Promocións tuteladas.

O Concello, por si mesmo ou en convenio con outras institucións e organismos públicos, poderá promover e desenvolver actuacións de rehabilitación destinadas ao aloxamento en aluguer de vivendas e/ou locais en edificios de particulares e institucións mediante cesión do seu uso e aproveitamento, establecido mediante convenio cos propietarios, co fin de recuperar o investimento realizado no edificio rehabilitado.

Para o cálculo do período de cesión do edificio considerarase: a superficie útil cedida, a situación do edificio, o importe das obras a realizar nel e o orzamento total, suma dos gastos orixinados pola actuación, que deberá ser amortizado mediante o aluguer das súas partes.

A dispoñibilidade e selección dos inmobles serán establecidas mediante convocatoria pública, igual cá oferta de aluguer das vivendas ou locais.

Disposición adicional sétima. Outros programas de axudas.

Mediante convocatorias específicas poderán establecerse novos programas de actuacións e axudas á rehabilitación. Nas bases das convocatorias, definiranse as actuacións protexibles e os niveis de subvención, que poderán ser distintos dos previstos polo Título Segundo, determinándose, en todo caso, o prazo para a presentación das solicitudes e o réxime de compatibilidade con outras axudas. Así mesmo, poderán establecerse obrigas tendentes a garantir a conservación dos elementos rehabilitados, como contrapartida das axudas percibidas ao abeiro destes programas.

Disposición adicional oitava. Reiteración de solicitudes.

Non se admitirán a trámite as solicitudes referidas a inmobles para os que o Concello concedera xa axudas para a rehabilitación mentres non transcorra o prazo de catro anos desde a súa aprobación definitiva.

Disposición adicional novena. Prazo para a presentación de solicitudes.

O Concello habilitará en cada exercicio o prazo para a presentación de solicitudes de axudas e o número máximo de actuacións subvencionables en función das dispoñibilidades orzamentarias.

En todo caso, poderán ser facilitados pola Oficina Municipal de Rehabilitación, os servizos técnicos previstos no artigo 27 desta ordenanza aínda que o número máximo das actuacións

subvencionables en función das dispoñibilidades orzamentarias estivese esgotado, previa aceptación expresa das condicións de supervisión das obras pola Oficina Municipal de Rehabilitación establecidas nesta ordenanza.

Disposición adicional décima

Con independencia da tramitación prevista nesta ordenanza, compete ao IGVS velar polo efectivo cumprimento da normativa aplicable ás actuacións financiadas no marco do Plan de vivenda 2002-2005 -respecto das cales o Concello efectúa a tramitación dos expedientes en

tanto que órgano xestor- outorgando ou, se é o caso, denegando a cualificación provisional e definitiva de cada actuación protexible co financiamento cualificado.

Disposición transitoria única. Solicitudes de axudas realizadas ao abeiro da ordenanza de axudas á rehabilitación interior de vivendas.

As solicitudes de axudas realizadas ao abeiro da Ordenanza de axudas á rehabilitación interior de vivendas da Cidade Histórica rexeranse polas seguintes regras:

1ª As solicitudes inicialmente aprobadas polo Concello e coas obras comezadas na data de entrada en vigor desta ordenanza regularanse polo disposto na ordenanza de axudas á rehabilitación interior de vivendas ata a conclusión do procedemento.

2ª As solicitudes que non contasen con aprobación inicial á entrada en vigor desta ordenanza regularanse pola Ordenanza de axudas á rehabilitación interior de vivendas, aínda que serán de aplicación os artigos 37, 38 e 39, así como os prazos contidos nos artigos 30, 31 e 32 desa ordenanza. Os interesados deberán ratificar as súas solicitudes no prazo dun mes desde que esta ordenanza entre en vigor, transcorrido o cal entenderase que desisten do procedemento.

Disposición derogatoria.

Á entrada en vigor desta ordenanza quedará derogada a Ordenanza para a rehabilitación interior de vivendas da Cidade Histórica, sen prexuízo da vixencia das situacións creadas ao seu abeiro e do disposto no réxime transitorio.

ANEXO 1. O REXISTRO TÉCNICO DA REHABILITACIÓN

1. OBXECTO DO REXISTRO

O obxecto da creación do Rexistro Técnico da Rehabilitación é poñer a disposición dos solicitantes das axudas que se establecen nesta ordenanza a relación de empresas que desexen participar como empresas homologadas no programa mediante a súa inscrición nel.

As empresas homologadas comprométese a executar as obras, cumprindo os requisitos e condicións establecidos neste anexo.

2. DEFINICIÓNS E CLASIFICACIÓN

Defínense como empresas homologadas para a rehabilitación ao abeiro desta ordenanza as empresas, construtores e contratistas con capacidade legal para contratar obras parciais ou completas de rehabilitación sobre os edificios da cidade histórica.

3. CONDICIÓN XERAIS PARA A HOMOLOGACIÓN DE EMPRESAS NO REXISTRO XERAL DA REHABILITACIÓN

Son condicións para a inscrición e homologación de empresas no Rexistro Técnico da Rehabilitación:

1) Experiencia demostrable en obras de rehabilitación ou reformas de edificios e vivendas similares ás autorizadas polo Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica.

2) Non ter sido denegada a validación anual da súa homologación no Rexistro Técnico da Rehabilitación.

3) Declaración expresa e responsable de :

a) Estar ao corrente das súas obrigas fiscais, imposto de actividades económicas e seguridade social.

b) Non ter sido sancionado mediante resolución firme por infracción urbanística grave ou moi grave no ámbito desta ordenanza nos últimos cinco anos.

4) Aceptación expresa de:

a) A supervisión das obras polos técnicos da Oficina de Rehabilitación.

b) Os prazos de garantía das obras establecidos nesta ordenanza.

c) As condicións e determinacións dos proxectos e documentos técnicos definitivos da obra.

d) Os orzamentos redactados co Cadro de prezos da rehabilitación proposto pola Oficina de Rehabilitación e aprobado polo Concello para os efectos desta

e) O compromiso de velar polo cumprimento da normativa urbanística e as determinacións do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica.

f) O cumprimento do prazo de execución das obras contratadas polas empresas ou subcontratadas por elas.

g) O cumprimento das normas vixentes de seguridade e prevención de riscos en obras, e as obrigas derivadas do estudo básico ou do proxecto de seguridade e saúde de cada obra.

5) Para os seus instaladores, ademais, acreditación da posición do documento válido e en curso da súa habilitación para realizar instalacións da súa especialidade.

6) Asistencia, cando menos, a un curso de formación sobre elementos e técnicas da rehabilitación (20 horas) organizados pola Oficina de Rehabilitación. En tanto non se produza a asistencia ao citado curso, a súa incorporación ao Rexistro da Rehabilitación e a homologación da empresa considerarase provisional.

7) A empresa homologada asegurará as obras contra todo risco ata a súa finalización. Asemade obrígase a constituír as garantías por danos materiais ocasionadas por vicios e defectos da construción consonte a lexislación vixente.

4. CONDICIÓN DE PERMANENCIA DE EMPRESAS NO REXISTRO XERAL DA REHABILITACIÓN

Son condicións de permanencia para as empresas, ademais do mantemento das expresadas como condicións para a homologación e inscrición no Rexistro:

1) O cumprimento dos prazos de execución das obras.

2) A correcta execución das obras, a xuízo dos técnicos da Oficina de Rehabilitación.

3) O respecto as instrucións dos directores das obras.

4) O respecto aos prezos da rehabilitación incluídos no cadro.

- 5) O rigoroso cumprimento das medidas de seguridade na obra.
- 6) A realización do curso de formación en materiais e técnicas da rehabilitación.

5. VALIDACIÓN ANUAL DA HOMOLOGACIÓN

A homologación que supón a inscrición no Rexistro Técnico da Rehabilitación poderá ser validada anualmente e de forma automática o último día do mes de decembro do ano en curso. A administración poderá solicitar do interesado a documentación que pola súa data de caducidade deba ser renovada regularmente en cumprimento das condicións de homologación. Esta documentación será presentada polo interesado no prazo de 10 días desde que reciba a notificación.

6. EXCLUSIÓN DE EMPRESAS DO REXISTRO TÉCNICO DA REHABILITACIÓN

A homologación poderá ser rescindida por solicitude do interesado.

Cando se consideren incumpridas as condicións de permanencia no Rexistro, a Oficina de Rehabilitación, propondrá mediante informe técnico razoado, a non validación e exclusión do Rexistro da empresa, técnico, instalador ou material, dando orixe ao procedemento pertinente.

7. FORMALIZACIÓN DE SOLICITUDE DE INSCRICIÓN NO REXISTRO TÉCNICO DA REHABILITACIÓN

As solicitudes de homologación, completas e en sobre pechado, deberán presentarse no Rexistro Xeral do Concello ou na Oficina de Rehabilitación achegando:

- 1) Solicitude normalizada de inscrición facilitada na Oficina de Rehabilitación.
- 2) Declaración expresa e responsable (modelo oficial normalizado e documentación acreditativa do cumprimento das condicións establecidas para a inscrición no Rexistro.
- 3) Un exemplar desta ordenanza con recoñecemento asinado en todas as súas páxinas polo solicitante ou representante autorizado.

No prazo máximo de 30 días, unha vez recibida a documentación esixida e a complementaria que poida solicitarse, o Concello responderá a cada solicitude admitindo ou denegando razoadamente a inscrición.

O Cadro de prezos da rehabilitación estará a disposición das empresas interesadas.

8. CONDICIÓN PARA AS EMPRESAS HOMOLOGADAS.

As empresas que acaden a homologación sométense ás seguintes condicións particulares de índole técnico-administrativas para a execución das obras acollidas ás axudas reguladas nesta ordenanza:

8.1 Orzamento das obras

O orzamento ofertado para a realización das obras será como máximo o que resulte do proxecto ou documento técnico realizado ou supervisado pola Oficina de Rehabilitación, segundo o cadro de prezos unitarios e unidades de obra máximos

aceptados na homologación. En caso de unidades de obra non presentes no cadro de prezos, o contratista ofertará como máximo o prezo da unidade que resulte da elaboración dun prezo descomposto a partir do cadro de prezos unitarios de man de obra, materiais, etc., aceptado na homologación.

A porcentaxe de gastos xerais é do 13% e o beneficio industrial do 6%, ambos sobre o orzamento de execución material.

8.2 Cesión de dereitos e subrogación

O contratista non poderá, en ningún caso, transmitir a terceiros os dereitos e as obrigas que se derivan do contrato das obras.

8.3 Interpretación, modificación e reforma do proxecto

No desagregamento de partidas do orzamento, enténdese que se inclúen todos os traballos a realizar segundo o proxecto supervisado pola Oficina de Rehabilitación. Se nalgunha partida non estiveran explicitados todos os traballos esixidos para a súa completa e correcta realización, presupóñense contemplados e, consecuentemente, non serán certificados á parte.

Por ningún motivo, poderá o contratista efectuar modificacións do proxecto sen autorización da dirección facultativa e a conformidade da Oficina de Rehabilitación. Se se advertise algunha omisión no proxecto, terá que ser estipulada antes da súa execución, elaborando o técnico director o correspondente prezo contraditorio polo técnico director e redactando a correspondente acta que terá que ser asinada polo técnico director, a propiedade e o contratista.

8.4 Execución das obras

O contratista cumprirá todas as leis, normas e regulamentos vixentes. O contratista deberá obter, agás a licenza municipal ou permiso de obra, todos os permisos necesarios para a execución dos traballos.

As obras realizaranse segundo a documentación técnica ou proxecto redactado ou supervisado pola Oficina de Rehabilitación, estando o contratista obrigado a considerar as observacións do director para a correcta execución das obras contratadas.

O contratista acepta para si a condición de patrón absoluto, exonerando de toda responsabilidade á propiedade, quedando formalmente obrigado ao cumprimento, respecto de todo o persoal, propio ou subcontratado, das disposicións legais vixentes en materia laboral, sindical, de seguridade social e de seguridade e hixiene no traballo, e acreditando, cando se lle requira, o efectivo cumprimento de tales obrigas.

8.5 Obras provisionais e publicidade

O contratista, pola súa conta, custo e risco exclusivos, proverase das acometidas ou instalacións provisionais, así como de todos os medios que necesite para levar adiante os traballos, obrigándose a retiralos por solicitude do director da obra unha vez concluída a súa finalidade.

A administración resérvase o dereito a colocar publicidade tendente ao fomento da rehabilitación. O contratista poderá colocar publicidade da empresa na forma acordada pola Oficina de Rehabilitación.

8.6 Obras mal executadas e garantías

As obras mal executadas ou desconformes co proxecto ou coas súas modificacións autorizadas, non serán recibidas nin certificadas.

O contratista garante as obras contratadas e realizadas, consonte a lexislación vixente.

8.7 Certificación

Consonte o estipulado no contrato asinado entre o cliente e o contratista, o pagamento das certificacións de obra corresponderá ao particular. Estas certificacións sobre a obra feita e ben executada presentaranse nos prazos acordados no contrato e, para o seu cobro, necesitarán do visto e praxe do director da obra e do técnico supervisor da Oficina de Rehabilitación.

De establecerse así no contrato, recibidas as obras, o Concello pagará directamente ao contratista homologado o importe da subvención concedida ao promotor da obra, establecida como porcentaxe sobre a valoración final das obras executadas, e logo da comprobación das facturas correspondentes, correndo o resto a cargo do particular.

8.8 Prazos de execución e suspensión das obras

En cada contrato de obra fixarase o prazo previsto para a súa execución, que será compatible co que figura no acordo de concesión inicial das axudas. Calquera prórroga deste prazo será solicitada polo promotor das obras á Oficina de Rehabilitación, podéndose conceder unha soa vez, mediando causa xustificada, e por un tempo igual ou inferior ao prazo inicial.

Se por causa allea ao contratista as obras tivesen que suspenderse temporalmente, total ou parcialmente, este proporá á propiedade e ao técnico director as condicións para que prosigan, pactando por escrito o que proceda.