

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS AXUDAS PARA A REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS E VIVENDAS NO ÁMBITO DA ÁREA DE REHABILITACIÓN DO CENTRO HISTÓRICO E BARRIO DE SAN LÁZARO DE VERÍN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

O Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, aproba o plan estatal 2005-2008, para favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda.

No capítulo VI, artigos 49 e seguintes, contempla as medidas para impulsar a rehabilitación e sinala no seu artigo 49.1 que as actuacións protexidas en materia de rehabilitación deberán estar incluídas nun dos ámbitos seguintes: áreas de rehabilitación integral; áreas de rehabilitación de centros históricos; outras actuacións illadas de rehabilitación de edificios e vivendas que, aínda non estando incluídas nos ámbitos anteriores cumpran co obxecto indicado no devandito precepto.

O artigo 51 do devandito Real decreto define o que entende como área de rehabilitación de centro histórico para os efectos previstos no propio Real decreto.

De acordo co artigo 60.1 da mesma norma nos devanditos centros históricos poderán ser protexidas as seguintes actuacións: rehabilitación de edificios e vivendas; execución da urbanización; execución da reurbanización.

Mediante Decreto 18/2006, do 26 de xaneiro, establécense as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia, e régulase a xestión das previstas no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, para o período 2005/2008.

No artigo 68 do Decreto 18/2006, do 26 de xaneiro, sinalase que nos centros históricos poderán ser protexidas as actuacións previstas no artigo 60 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, e que as axudas

financeiras ás vivendas e edificios nas áreas de rehabilitación de centros históricos consistentes en subvencións con cargo aos orzamentos do Ministerio de Vivenda, son as establecidas no artigo 61 do citado Real decreto.

O ámbito xeográfico que inclúe o Barrio de San Lázaro e o núcleo antigo de Verín foi declarado área de rehabilitación do centro histórico (en adiante ARCH) por Resolución da Consellaría de Vivenda e Solo de data 17 de abril de 2006.

Posteriormente as Comisións Bilaterais que tiveron lugar o 27 de abril de 2006 e o 20 de xullo de 2007, relativas á área de rehabilitación do barrio de San Lázaro e centro histórico de Verín, adoptaron os acordos relativos ás achegas económicas para financiar as actuacións de rehabilitación de edificios e vivendas así como de urbanización e reurbanización de espazos públicos na devandita área de rehabilitación; achegas económicas que corresponde facer ás distintas administracións públicas implicadas: Ministerio da Vivenda e Solo; Consellaría de Vivenda e Solo; Concello de Verín.

En desenvolvemento da normativa citada e dos acordos adoptados, régulanse nesta ordenanza os criterios e procedementos que se seguirán para acceder ás axudas públicas destinadas á rehabilitación de vivendas e edificios incluídas na ARCH.

Preténdese a recuperación do contorno físico, permitindo que os actuais usuarios e veciños do barrio de San Lázaro e do centro histórico de Verín vexan o seu medio tradicional recuperado, sen que o excesivo custo desta recuperación supoña a expulsión do ámbito.

Na redacción desta ordenanza tívose en conta o disposto na vixente Lei 38/2003, do 17 de novembro, xeral de subvencións, especialmente os extremos indicados no seu artigo 17.3 e a Lei 9/2007 do 13 de xuño, de subvencións de Galicia.

CAPÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 1. Obxecto.

Esta ordenanza regula o desenvolvemento e execución dos convenios subscritos entre o Ministerio de Vivenda, a Consellaría de Vivenda e Solo e o Concello de Verín, asinados o 27 de abril de 2006 e o 20 de xullo de 2007, en materia de actuacións na área de rehabilitación do centro histórico do barrio de San Lázaro e do núcleo antigo de Verín (en adiante ARCH), dentro do marco normativo establecido polo Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, polo que se aproba o Plan estatal 2005-2008, para favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda, o Decreto 18/2006, do 26 de xaneiro, da Xunta de Galicia, polo que se establecerán axudas públicas en materia de vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 801/2005.

Artigo 2. Principios xerais.

A xestión das subvencións reguladas nesta ordenanza realizarase de acordo cos principios de publicidade, transparencia, obxectividade, igualdade e non discriminación, así como de eficacia no cumprimento dos obxectivos fixados e de eficiencia na asignación e utilización dos recursos públicos.

Rexerase polas seguintes normas: pola Lei 38/2003, do 17 de novembro, xeral de subvencións e normas concordantes; pola Lei 9/2007 do 13 de xuño, de subvencións de Galicia; pola Lei 30/92, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo Común; pola presente ordenanza e polas bases de execución dos orzamentos do concello.

Artigo 3. Carácter das subvencións.

As axudas previstas nesta ordenanza terán o carácter de subvención a fondo perdido e serán outorgadas polo procedemento de concorrencia competitiva e convocatoria aberta.

Artigo 4. Ámbito territorial.

O ámbito territorial de aplicación desta ordenanza é o da ARCH do Barrio de San Lázaro e núcleo antigo de Verín.

Artigo 5. Tipos de actuacións.

Resultarán subvencionables as seguintes actuacións en edificios e vivendas existentes que consistan en obras de conservación, restauración, rehabilitación, reestruturación, tal e como estas actuacións aparecen definidas no anexo I desta ordenanza.

Inclúense entre as anteriores, as instalacións especiais seguintes:

- a) Instalación de ascensores.
- b) Instalacións para a detección e prevención de incendios e habilitación de vías de evacuación.
- c) Supresión das antenas individuais e instalación de antenas colectivas.
- d) Adecuación dos accesos e circulacións para usos de persoas minusválidas.

Exclúense como actuacións subvencionables o baleirado dos edificios e vivendas nos casos establecidos na instrución 03/07 do 25 de xaneiro do 2007 da Consellería de Vivenda e Solo ou a que estea vixente no momento, as ampliacións, a reestruturación total e a edificación de nova planta.

Artigo 6. Definicións.

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

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

Do cómputo da superficie útil exclúese a superficie ocupada na planta polos cerramentos interiores da vivenda, polos elementos estruturais verticais e polas canalizacións e condutos con sección horizontal superior a 100 cm², así como a superficie do solo na que a altura libre sexa inferior a 1,50 m

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

Orzamento xeral: é o integrado polas seguintes partidas: orzamento de execución material; beneficio industrial e gastos xerais, que se cifran respectivamente no 6% e no 13% do orzamento de execución material.

Orzamento protexido: integrado polas seguintes partidas: orzamento xeral e IVE.

c) Residencia habitual e permanente: a que constitúa o domicilio legal do titular, xa sexa propietario, inquilino ou usuario ou calquera outro título legal, e permanece ocupada por un período non inferior a 9 meses ao ano, agás causa debidamente xustificada.

Artigo 7. Condicións dos inmobles.

Non se protexerán actuacións nos edificios e vivendas que carezan de seguridade estrutural e construtiva, de condicións suficientes de estanqueidade ante a chuvia, da subministración eléctrica e dunha adecuada funcionalidade da rede de saneamento xeral, agás que as obras inclúan as necesarias para a execución das sinaladas.

As actuacións nas vivendas deberán atender prioritariamente as melloras das condicións de accesibilidade de persoas con discapacidade, condicións de habitabilidade relativas a servizos sanitarios e cociñas, instalacións eléctricas, instalación de saneamento e fontanaría, sistema de calefacción, extracción de fumes e ventilación, illamento térmico e acústico, distribución de espazos interiores iluminados e ventilados, e aforro enerxético.

Os edificios deberán ter, polo menos, un 50% da súa superficie útil existente ou resultante das obras destinada ao uso de vivenda e carecer dalgunha das seguintes condicións: acceso adecuado para persoas con discapacidade; adecuadas condicións de protección contra incendios; adecuadas condicións de ornato e salubridade, estanqueidade fronte á chuvia; seguridade estrutural; sistemas adecuados de evacuación de auga de chuvia e saneamento; sistemas de aforro enerxético.

Non se protexerán obras de acabados que deriven doutras actuacións de rehabilitacións cando as obras anteriores non estean realizadas cos criterios de rehabilitación indicados nesta ordenanza. En calquera caso, as vivendas deberán localizarse en edificios que reúnan as condicións sinaladas no punto anterior.

Non se subvencionarán obras ou partidas iniciadas con anterioridade á realización da primeira visita técnica ao inmovible por parte dos técnicos da Oficina de Rehabilitación.

Artigo 8. Conformidade co planeamento.

Os inmobles e os usos para os que se solicitan as axudas deberán ser conformes coas determinacións do planeamento municipal vixente, ou acadar a súa conformidade ao remate das obras obxecto das axudas.

Artigo 9. Beneficiarios/as.

Poderán ser beneficiarios/as das axudas da rehabilitación da vivenda os usuarios legais como personas propietarias, arrendatarias ou titulares dalgún dereito de uso sobre elas, cando a vivenda constitúa o seu domicilio habitual e permanente ou a destine a alugueiro durante un prazo mínimo de 5 anos.

Artigo 10. Asistencia e asesoramento técnico.

A Oficina Municipal de Rehabilitación facilitaralle a asistencia técnica e o asesoramento preciso á persoa solicitante das axudas para a definición previa das obras que pretenda acometer na vivenda.

A Oficina Municipal de Rehabilitación poderá tamén encargarse da redacción dos documentos técnicos necesarios para a obtención da preceptiva licenza municipal de obras, así como da dirección facultativa das obras nos casos e condicións definidos nesta ordenanza, e sempre que existan medios persoais e materiais para iso.

Artigo 11. Orzamento protexible.

Para os efectos desta ordenanza, considérase orzamento protexible das actuacións de rehabilitación o custo real das obras determinado pola suma do prezo total do contrato de execución das obras, os honorarios facultativos e de xestión e os tributos satisfeitos por razóns das actuacións, así como os estudos arqueolóxicos e outros preceptivos ou necesarios para acometer a obra.

Para a rehabilitación de vivendas e edificios establécense como prezos máximos os das distintas partidas das bases de datos da construción de Galicia publicadas, e para as partidas non definidas determinaranse os rendementos por asimilación a outras partidas.

O orzamento protexible da actuación será determinado polos servizos técnicos, con independencia do custo real das obras.

Excluíranse o mobiliario, elementos decorativos e de iluminación, tabiques de bañeiras e pratos de ducha.

A contía mínima do orzamento protexido será de 2000 euros.

Artigo 12. Requisitos xerais

Para os efectos de obter as axudas previstas nesta ordenanza será necesario o cumprimento dos seguintes requisitos:

1º. As obras contarán coa preceptiva licenza municipal de obras na que se faga constar a descrición de todas as obras que se executarán.

2º. O edificio ou vivenda deberá ter uso residencial unha vez finalizadas as actuacións.

3º. As obras que teñan por obxecto actuacións sobre os elementos comúns do edificio deberán garantir as debidas condicións de coherencia técnica e construtiva co estado de conservación do edificio e das instalacións.

Artigo 13. Límites xerais das subvencións

As axudas económicas previstas nesta ordenanza terán as limitacións que a normativa aplicable prevexa e as que estean establecidas no proceso de rehabilitación ou poidan establecerse durante a vixencia dos distintos convenios.

Artigo 14. Compatibilidade das subvencións

Estas axudas son compatibles con calquera outra, desta ou doutras administracións, coas limitacións que se establezan nas distintas

normativas reguladoras desoutras axudas, sen que se poida superar, en ningún caso, o 80% do orzamento protexible.

As axudas para as actuacións de rehabilitación reguladas nesta ordenanza son compatibles coas dos programas autonómicos de rehabilitación de inmobles situados en conxuntos históricos galegos reguladas no Decreto 157/2006, do 7 de setembro.

En ningún caso o importe total das subvencións concorrentes, para as mesmas actuacións de rehabilitación, con cargo aos orzamentos da Consellaría de Vivenda e Solo e con cargo ao Ministerio de Vivenda ao abeiro do Plan de Vivenda 2005-2008, poderá ser de tal contía que supere o 80% do orzamento protexido.

CAPÍTULO II. PROCEDEMENTO

Artigo 15. Normas xerais

1. A iniciación do procedemento realizarase mediante a aprobación da correspondente convocatoria que terá necesariamente o contido indicado no artigo 23.2 da Lei xeral de subvencións.

O prazo para formular as solicitudes das axudas reguladas nesta ordenanza será de 3 meses contados a partir do día seguinte ao da publicación da correspondente convocatoria.

A convocatoria para presentar novas solicitudes de axudas poderá reiterarse até esgotar as actuacións de rehabilitación previstas no Plan de Vivenda 2005-2008.

2. A instrución do procedemento corresponderá á Oficina de Rehabilitación que realizará de oficio cantas actuacións estime necesarias para a determinación, coñecemento e comprobación dos datos en virtude dos que se deberá formular a proposta de resolución.

3. As propostas serán realizadas pola Oficina de Rehabilitación.
4. A resolución dos expedientes corresponderá ao órgano que teña a competencia para autorizar o correspondente gasto, tras a proposta formulada pola Oficina de Rehabilitación.
5. O prazo máximo para acordar a aprobación inicial da axuda será tres meses. Transcorrido o citado prazo sen que se notifique a resolución que poña fin ao expediente, o interesado poderá entender desestimada a petición para os pertinentes efectos.

Artigo 16. Procedemento.

1. As solicitudes de axuda para calquera dos programas de rehabilitación presentaranse en instancia normalizada que se facilitará nas dependencias da Oficina de Rehabilitación, por calquera dos medios establecidos no artigo 38 da Lei 30/92, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.
2. Poderanse presentar durante os prazos de vixencia dos convenios asinados entre o Concello de Verín e o IGVS, sempre que exista consignación orzamentaria para o efecto.
3. O petionario/a deberá solicitar, mediante impreso normalizado, unha visita de inspección técnica previa ao inicio das obras subvencionables. A visita técnica será efectuada polos técnicos da Oficina de Rehabilitación para comprobar o estado da edificación e asesorar ao petionario/a sobre as posibilidades de mellora e rehabilitación do inmovible. Ademais, deberá achegar a información requirida e dar a súa conformidade ás obras inspeccionadas para as que se solicitan as axudas.
4. Realizada a visita de inspección e o informe que define previamente as obras para realizar, o particular poderá solicitar da Oficina Municipal de Rehabilitación, mediante modelo de solicitude

oficial normalizado, a prestación dos servizos de redacción da documentación técnica precisa para a obtención de licenza de obras e a dirección facultativa das obras.

Xunto coa solicitude oficial das axudas presentárase toda a documentación necesaria establecida no artigo 17.

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

- a) De promocións tuteladas que o concello promova segundo o establecido na disposición adicional cuarta.
- b) De interese como obxecto de prácticas de formación que promova a Oficina Municipal de Rehabilitación.
- c) De obras que non supoñan variacións no sistema estrutural do edificio.
- d) Doutras solicitudes consideradas de interese xeral.

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

En todo caso, tanto a redacción da documentación para a obtención de licenza municipal de obras 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.

5. As axudas outorgaranse de acordo co seguinte criterio:

Antigüidade da solicitude.

Terase en conta a orde de entrada das solicitudes coa documentación completa no rexistro xeral da Oficina de Rehabilitación.

Artigo 17. Solicitude oficial de subvención e documentación.

Realizada a visita de inspección e obtida a licenza municipal de obras correspondente, as solicitudes de axudas económicas presentaranse en modelo oficial normalizado, coa achega da seguinte documentación:

1. Documentación relativa ao solicitante:

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

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

2. Documentación acreditativa da titularidade do inmovible.

a) Nos supostos de propiedade ou dereito de uso: contrato de compravenda, certificación ou nota simple do Rexistro da Propiedade, ou calquera outra documentación que acredite suficientemente a titularidade do inmovible.

b) Nos supostos de arrendamento, e na marxe de que as obras sexan promovidas polo propietario/a ou polo inquilino/a, deberá achegarse, ademais do establecido no punto anterior, fotocopia do contrato de arrendamento e do convenio entre o propietario/a e o inquilino/a no que faga constar a descrición das obras e a autorización do propietario/a para realizalas, cando tal autorización sexa legalmente esixible 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 para rehabilitar, deberá achegar: certificado de empadramento e compromiso escrito de destinar a vivenda á súa residencia habitual e permanente polo menos durante un período de cinco anos dende a aprobación definitiva das axudas solicitadas.

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

4. Declaración xurada de todas as subvencións solicitadas e concedidas para as actuacións subvencionables por esta ordenanza.

5. Licenza municipal das obras para as que se solicita axuda.

A presentación da solicitude de subvención implica a aceptación das bases e obrigas establecidas na presente norma, así como a autorización para acadar os datos en poder das administracións públicas que sexan necesarios para a tramitación da solicitude (certificación expedida polo tesoureiro municipal que acredite que se encontran ao día nas súas obrigas fiscais co concello).

Artigo 18. Aprobación inicial das subvencións

1. A chegada a solicitude e a documentación complementaria que corresponda, e logo dos informes oportunos o órgano municipal competente resolverá sobre a concesión inicial das axudas. Esta aprobación inicial terá a condición de acto de trámite necesario para a obtención das axudas. No acordo de concesión inicial farase constatar o tipo e cantidade das axudas aprobadas, o prazo máximo de execución das obras, e, de ser o caso, as condicións esixidas en relación coa ocupación das vivendas.

2. No caso de que as obras, visitadas e supervisadas previamente polos técnicos da oficina, estivesen rematadas, no momento de elevar o expediente ao órgano competente para a súa aprobación, acordarase conxuntamente a aprobación inicial e definitiva das axudas.

3. Unha vez recibida a comunicación da aprobación inicial, o solicitante deberá colocar no exterior da vivenda ou edificio o cartel informativo do programa de axudas para a rehabilitación de acordo co deseño proposto pola Oficina de Rehabilitación; o cal deberá permanecer até o cobramento total das axudas solicitadas.

Artigo 19. Contratación das obras.

1. Os solicitantes poderán contratar as obras coas empresas de construción que posúan o correspondente documento de cualificación empresarial e cos profesionais competentes que consideren máis oportuno. A Oficina de Rehabilitación facilitaralles ás persoas interesadas que o soliciten as listas elaboradas polo concello ao que se refire a disposición adicional 1ª desta ordenanza.

2. Deberá constar na Oficina de Rehabilitación o orzamento de execución definitivo, asinado polas partes.

Artigo 20. Inicio das obras.

1. As obras deberán iniciarse no prazo máximo de dous meses a partir da notificación da aprobación inicial da subvención. O devandito prazo poderá prorrogarse polo mesmo prazo, logo de solicitude xustificada. Transcorrido este período sen que comezasen as obras, archivarase o expediente tras o trámite de audiencia ao interesado/a.

2. O solicitante promotor das obras comunicarlle formalmente á Oficina de Rehabilitación a data do comezo das obras, o prazo de execución, as empresas que interveñen e o importe do orzamento de obras de cada empresa, de forma que poida quedar constancia deses datos.

Artigo 21. Execución das obras.

1. As obras deberán rematarse no prazo máximo establecido no acordo de concesión inicial das axudas. Este prazo poderá ser prorrogado por proposta da Oficina de Rehabilitación, se así o demanda o promotor solicitante das axudas e media causa xustificada. A prórroga só se concederá unha vez e non poderá exceder a súa duración do tempo prescrito para o prazo orixinal.

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

3. As obras deberanse axustar 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 que as autorizadas pola Oficina de Rehabilitación que, en todo caso, deberán estar amparadas pola correspondente licenza municipal de obras.

4. A Oficina de Rehabilitación prestará o seu asesoramento técnico na execución das obras e poderá, en todo o caso, supervisar de oficio as obras sempre que o considere oportuno, co obxecto de comprobar a súa correcta execución e o cumprimento das condicións ás que estean sometidas en virtude das axudas concedidas.

Artigo 22. Remate das obras.

1. Finalizadas as obras tramitarase a aprobación definitiva da axuda logo da presentación da documentación redactada polo seu técnico director e as facturas correspondentes, co fin de que os servizos técnicos da Oficina de Rehabilitación redacten o correspondente informe 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 ás que estean sometidas as actuacións. O certificado farase chegar á oficina municipal de Rehabilitación xunto coa acta de recepción da obra asinada polo promotor e o construtor.

2. En obras que precisen licenza de primeira ocupación, o outorgamento desta será imprescindible para continuar co trámite de aprobación definitiva das axudas.

Artigo 23. Aprobación definitiva das subvencións e criterio de outorgamento.

1. A partir da elaboración do informe de final de obra ou, de ser o caso, dende que se acredite o cumprimento das condicións sinaladas na aprobación inicial, a Oficina de Rehabilitación someterá o expediente ao órgano municipal correspondente para que este resolva sobre a aprobación definitiva das axudas.

2. O criterio para outorgar as axudas será a data da presentación da solicitude de outorgamento definitivo, coa documentación completa.

3. De acordo previamente entre as partes, o beneficiario das axudas poderá autorizar, mediante a tramitación do correspondente endoso e procedemento establecido, a percepción do importe da subvención por parte da empresa adxudicataria das obras.

4. Será causa de denegación non executar as obras dentro do prazo concedido. Emporiso, poderá outorgarse a cualificación definitiva

naqueles casos en que, acadada a seguridade estrutural e habitabilidade da vivenda e cumpridos os demais requisitos, se comprobe que as obras executadas entre as aprobadas cheguen como mínimo ao 75% do orzamento protexido.

Artigo 24. Pagamento das subvencións.

As axudas concedidas inicial e definitivamente serán aboadas unha vez que certifique o concello a finalización das obras e que o IGVS emita o documento de cualificación definitiva.

Artigo 25. Causas de denegación e perda das subvencións.

As axudas poderán ser denegadas ou canceladas polas seguintes causas:

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

b) A realización de obras non previstas no proxecto e que non estean autorizadas pola Oficina de Rehabilitación nin amparadas por licenza municipal de obras.

c) A grave incorrección técnico-construtiva das obras, apreciada pola Oficina de Rehabilitación e constatada no proxecto ou na súa execución.

d) A non execución de obras previstas inicialmente que teñan incidencia nas condicións de habitabilidade respecto do estado previo do inmovible.

e) Iniciar as obras sen dar conta á Oficina de Rehabilitación.

f) Incumprir os prazos sinalados na cualificación inicial ou nas prórrogas concedidas, así como as condicións relativas á ocupación das vivendas.

g) O impedimento ou obstaculización do acceso ás obras aos técnicos da Oficina de Rehabilitación por parte do promotor ou do contratista.

Artigo 26. Reintegro das subvencións.

1. Procederá o reintegro das cantidades percibidas e a esixencia do interese de demora correspondente desde o momento do pagamento da subvención até a data na que se acorde a procedencia do reintegro, nos casos e co procedemento que se establecen nos artigos 37 e ss. da Lei 38/2003, xeral de subvencións.

2. Por infracción urbanística: a comisión dunha infracción urbanística tipificada como grave ou moi grave nos inmobles obxecto das axudas por parte dos seus beneficiarios/as, no prazo de cinco anos dende a súa aprobación definitiva, determinará a obriga de devolver o importe das subvencións percibidas cos xuros que correspondan, sen prexuízo das sancións que se lles puidesen impor.

3. Pola execución de obras de calquera tipo sen contar coa preceptiva licenza, no prazo de cinco anos dende a aprobación definitiva.

DISPOSICIÓN ADICIONAIS

PRIMEIRA. Directorio de axentes colaboradores.

Cando a Consellaría da Vivenda e Solo elabore o Directorio de Axentes Colaboradores en materia de rehabilitación con obxecto de poñer a disposición dos solicitantes das axudas en materia de rehabilitación unha relación deles para facilitar a xestión e execución das obras para as que se solicitan as axudas públicas, a Oficina Municipal de

Rehabilitación do Concello de Verín porá á disposición do público o devandito directorio.

SEGUNDA. Outros convenios.

Mediante convocatorias específicas poderán establecerse liñas de axudas para actuacións de rehabilitación de inmobles destinados a usos de interese público, social ou cultural, logo do correspondente convenio que estableceron o concello e os promotores das actuacións, no que se determinará en cada caso a contía das subvencións e demais condicións das axudas.

TERCEIRA. Promocións tuteladas.

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

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

3. A dispoñibilidade e selección dos inmobles serán establecidas mediante convocatoria pública, ao igual que a oferta de alugueiro das vivendas ou locais.

DISPOSICIÓN FINAL

Conforme co establecido nos artigos 70.2 e 65.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, esta ordenanza entrará en vigor aos quince (15) días hábiles da súa publicación completa no Boletín Oficial da Provincia de Ourense, unha vez aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación e rexerá mentres non se acorde a súa modificación ou derogación.

ANEXO I: TIPIFICACIÓN DAS ACTUACIÓNS DE EDIFICACIÓN

1 ACTUACIÓNS XERAIS NOS EDIFICIOS EXISTENTES

Defínense no presente anexo os seguintes tipos de actuacións en orde crecente do seu nivel de intervención transformadora do edificio orixinal.

Actuacións de conservación, mantemento e consolidación.

Actuacións de restauración.

Actuacións de rehabilitación.

Actuacións de reestruturación.

1.1 Actuación de conservación, mantemento e consolidación

Son aquelas actuacións encamiñadas ao mantemento das condicións de hixiene, ornato, seguridade e funcionalidade da edificación e as súas instalacións ou terreos, sen que iso supoña a alteración da súa estrutura, distribución ou características formais. Comprenden tanto as intervencións de mantemento como as de consolidación.

Considéranse intervencións de mantemento as estritamente necesarias para que o edificio permaneza en perfecto estado de salubridade e ornato tanto exterior como interior, mediante as obras menores precisas de retellado, pintura, reparación de solados, elementos decorativos ou instalacións.

Considéranse intervencións de consolidación as que supoñan o afianzamento ou reparación de elementos estruturais danados, con eventual substitución parcial destes para asegurar a estabilidade do edificio e das súas partes existentes, sen achega de novos elementos.

Pola súa propia natureza as actuacións de conservación poderán ter o carácter de actuacións parciais.

1.2 Actuacións de restauración

Son aquelas obras que permiten restituír a edificación ao seu aspecto orixinario, tanto nas súas estruturas como nos seus elementos, acabados e decoracións, mediante a eliminación de engadidos e a recuperación daqueles outros que foron alterados por modificacións posteriores á época de construción. Admítense como únicas achegas novas as auxiliares de acabado, propias de materiais e técnicas modernas que se incorporen, cando non fose posible a recuperación dos orixinais.

As actuacións de restauración comportan o mantemento do edificio na súa conformación orixinaria.

Dentro das actuacións de restauración admitiranse:

a) Obras de consolidación propias para asegurar a estabilidade, hixiene e ornato do edificio, que poderán necesitar da achega de elementos novos nas que a súa natureza material será igual á dos substituídos e que haberán de ser recoñecibles.

b) Obras de adecuación funcional requiridas para a axeitada funcionalidade das actividades autorizadas no edificio, sempre que non degraden a súa conformación tipolóxica e os seus valores arquitectónicos.

Cando partes do edificio desaparecen, sufrisen graves alteracións da súa configuración tipolóxica e arquitectónica ou fose precisa a súa adecuación funcional, admitiranse, no marco dun proxecto integral de restauración, as seguintes obras:

a) Obras de restitución ou de volta ás condicións orixinarias de elementos arquitectónicos alterados, sempre que se conte con suficiente información sobre elas e se executen de conformidade cos seus materiais e acabados.

b) Obras de reconstrución que poidan propoñer a recuperación filolóxica das invariantes arquitectónicas do edificio con criterio de integración e coherencia formal pero con deseño diferenciado.

c) Obras de actualización e adecuación das condicións de habitabilidade e uso que poden incluír actuacións de consolidación con criterios de integración e coherencia formal coa recomendación de evitar actuacións de carácter analóxico.

Este conxunto de actuacións haberá de complementarse coas obras de eliminación de elementos que non sexan de interese para a historia do edificio e se amosen incoherentes coas características tipolóxicas e arquitectónicas orixinarias da edificación.

1.3 Actuacións de rehabilitación

Son aquelas actuacións encamiñadas a mellorar as condicións funcionais e de habitabilidade dun edificio, adecuándoo ao uso específico asignado, mediante a conservación maioritaria ou integral da configuración arquitectónica e disposición estrutural orixinal, tanto interior coma exterior.

As obras de rehabilitación, incidentes nos espazos interiores do edificio, poderán supoñer unha redistribución espacial sempre que se conserven os elementos determinantes da súa configuración

tipolóxica: fachadas, accesos e núcleos de escaleira, muros de carga, disposición estrutural horizontal, patios e división en plantas.

Simultaneamente ás actuacións de rehabilitación, será obrigatorio acometer obras de conservación, mantemento e de valoración arquitectónica que incluírán, de ser o caso, a recuperación das características arquitectónicas e formais da fachada e elementos exteriores, así coma dos interiores de interese (portais, escaleiras, lareiras e chemineas, etc.) coa conseguinte supresión de elementos desconformes.

1.4 Actuacións de reestruturación

Son aquelas actuacións encamiñadas á renovación dun edificio, incluso dos elementos estruturais, que impliquen variacións do tipo de estrutura, e poden incluír a demolición dos elementos estruturais ou en grao máximo conservando as fachadas existentes ao exterior, o patio e a liña e tipo de cuberta, sempre que non inclúa o baleirado total dos edificios e vivendas.

2 ACTUACIÓNS PARCIAIS NOS EDIFICIOS EXISTENTES

2.1 Actuacións de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores

1. As obras de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores dos edificios poderán presentar os seguintes contidos:

a) En edificios incluídos na ARCH declarada, terán por obxecto a conservación, valoración e, de sero caso, a recuperación das características arquitectónicas e formais orixinarias do conxunto da fachada e elementos exteriores, con supresión de elementos desconformes.

b) En edificios non incluídos no Catálogo de Protección, poderán supoñer obras de adecuación parcial.

Entre as obras de adecuación parcial inclúense a realización de novos acabados conformes co contorno, restitución de elementos ornamentais, ou de carpintaría ou cerrallaría que fosen substituídos por outras desconformes, a supresión de elementos incongruentes, como áticos ou corpos engadidos en cuberta, a recomposición de ocos, etc.

2. As obras de adecuación arquitectónica, en calquera das modalidades sinaladas, só se autorizarán como actuación independente cando o edificio presente as condicións mínimas de seguridade e salubridade.

Cando o edificio careza desas condicións, a súa autorización só procederá cando se executen simultaneamente as obras que permitan a consecución de tales condicións.

2.2 Actuacións parciais de rehabilitación de pisos

1. Consideraranse obras de rehabilitación de pisos destinados a vivenda as que afecten exclusivamente aos seus elementos privativos co fin de mellorar as súas condicións de habitabilidade e uso, e promoverase de forma independente e individualizada.

2. Só se autorizarán se o edificio presenta as condicións mínimas de seguridade estrutural e construtiva, funcionalidade das instalacións xerais de auga, saneamento e electricidade, e estanqueidade fronte á choiva, ou se se promoven simultaneamente obras dirixidas á consecución desas condicións.

2.3 Actuacións de consolidación

Son aquelas actuacións encamiñadas á conservación e mantemento que implican substitución parcial ou total dalgún elemento estrutural do edificio, con achega de elementos novos con deseño ou natureza material igual ou diferente aos substituídos pero respectando integramente a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).

3. Criterios e materiais

As actuacións adoptarán os criterios e materiais establecidos como preferentes na normativa vixente, especialmente referidos ás estruturas de madeira e aos seus sistemas de instalación e tabiquería, compatibles lixeiras e secas, revocos de cal, carpintarías exteriores de madeira e sistemas de evacuación de pluviais realizados en cobre e zinc.

A secretaria
O alcalde

Pilar del Carmen Saborido Díaz
Manuel Jiménez Morán

Juan

DILIXENCIA:

Para facer constar que a precedente ordenanza foi publicada integramente no Boletín Oficial da Provincia de Ourense número 200 de data 30.8.2008

A secretaria

Pilar del Carmen Saborido Díaz