



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS AXUDAS Á REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS, VIVENDAS E URBANIZACIÓN NO ÁMBITO DA ÁREA DE REHABILITACIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO DE TUI.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

En desenvolvemento do Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012 as administracións implicadas coa súa aplicación precisan dun marco adecuado para o seu desenvolvemento e concreción polo que se fai precisa a redacción dunha ordenanza na que se regulamenten os criterios e procedementos a seguir para acceder ás axudas públicas á rehabilitación de vivendas e edificios, así como para obras de urbanización no ámbito da Área de Rehabilitación do Conxunto Histórico de Tui, así declarado pola Comunidade Autónoma o 6 de setembro de 2001, de acordo co disposto no artigo 46 do RD 2066/2008.

Os programas de actuación subvencionados abranguen a rehabilitación de vivendas e edificios e os elementos comúns destes, así como obras de urbanización e reurbanización, accesibilidade universal, e o establecemento de redes de climatización e auga quente sanitaria centralizadas alimentadas con enerxías renovables.

Estes programas de actuación pretenden estimular a rehabilitación do conxunto histórico, dada a súa necesaria revitalización arquitectónica, urbanística e social.

O programa de ARIS recolle as condicións básicas para obter financiamento do Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012 nas actuacións, entre outras, de mellora de tecidos residenciais no medio urbano, recuperando funcionalmente conxuntos históricos, centros urbanos e barrios degradados, que precisen a rehabilitación dos seus edificios e vivendas, a superación de situacións de infravivenda, e de intervencións de urbanización ou reurbanización dos seus espazos públicos.

Poderán acollerse ás subvencións aquelas actuacións de rehabilitación de vivendas que se atopen situadas dentro do ámbito da Área de Rehabilitación do Conxunto Histórico de Tui que estean conformes coas limitacións establecidas pola normativa urbanística vixente contando sempre coa autorización preceptiva da Dirección Xeral de Patrimonio previa a licenza municipal. Na procura de dar pulo ó uso residencial do barrio histórico e de dinamizar social e economicamente a súa rehabilitación, se esixe o compromiso de habitar as vivendas xunto ó resto de documentación establecida.

CAPITULO PRIMEIRO. ÁMBITO E DISPOSICIÓNS XERAIS.

ARTIGO 1. OBXECTO.

1. Esta Ordenanza regula o desenvolvemento e execución do Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012, en materia de actuacións na Área de Rehabilitación do Conxunto Histórico de Tui, dentro do marco establecido nas distintas fases que en cada momento se implementen para o seu desenvolvemento.

ARTIGO 2. PRINCIPIOS XERAIS.

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



- Lei 9/2007, de 13 de xuño, de subvencións de Galicia.
- R. D.2066/2008 de 12 de decembro, polo que se aproba o Plan Estatal de Vivenda 2009-2012.
- Decreto 402/2009, do 22 de outubro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, para o período 2009-2012.
- Pola Lei 30/1992, de 26 de novembro, de réxime xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común, nos aspectos non previstos nas anteriores normas.
- As bases de execución dos orzamentos do Concello.

ARTIGO 3. ÁMBITO TERRITORIAL.

1. O ámbito territorial desta Ordenanza é o da Área de Rehabilitación do Conxunto Histórico da Cidade de Tui, segundo a Declaración de Área de Rehabilitación do Casco Histórico de Tui, de data de 6 de setembro de 2001, sen prexuízo de que o devandito ámbito poida ser modificado ou ampliado logo de aprobación polo procedemento legalmente establecido.

ARTIGO 4. ACTUACIÓNS PROTEXIDAS.

1. As disposicións desta ordenanza son de aplicación ás seguintes actuacións:

- a) En elementos privativos do edificio (vivendas), as obras de mellora da habitabilidade, seguridade, accesibilidade e eficiencia enerxética.
- b) En elementos comúns do edificio, as obras de mellora da seguridade, estanquidade, accesibilidade e eficiencia enerxética, e a utilización de enerxías renovables.
- c) En espazos públicos, as obras de urbanización, reurbanización e accesibilidade universal, e o establecemento de redes de climatización e auga quente sanitaria centralizadas alimentadas con enerxías renovables.

2. As actuacións de rehabilitación deberán respectar no posible as características tipolóxicas da edificación primitiva, conservando os seus elementos singulares e tradicionais e respectando en todo caso os seus valores históricos, artísticos, arquitectónicos ou ambientais.

3. A orde de prioridade das actuacións será en función da orde de presentación das solicitudes e da disposición orzamentaria.

ARTIGO 5. CONFORMIDADE CO PLANEAMENTO.

1. Os inmobles e os usos para os que se soliciten as axudas deberán estar conformes coas determinacións da normativa aplicable en cada momento.

2. Será imprescindible para actuar neles dispoñer da autorización previa e preceptiva da Dirección Xeral de Patrimonio, así como con licenza municipal de obra e demais autorizacións legalmente exixibles.

3. As actuacións deberán axustarse ás instrucións técnicas ditadas pola Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, e aos criterios técnicos e estéticos establecidos pola Oficina Técnica Municipal de Rehabilitación, acordos cos criterios internacionais de restauración e rehabilitación, tal como se reflicte no Anexo desta Ordenanza.



ARTIGO 6. CONDICIÓN DOS INMOBLES.

1. As vivendas e edificios obxecto de rehabilitación deberán ter una antigüidade superior a 10 anos, excepto en supostos suficientemente motivados.
2. As vivendas e edificios obxecto das actuacións de rehabilitación protexida deberanse destinar a domicilio habitual e permanente do seu propietario, ou ao arrendamento, a lo menos durante 5 anos trala finalización das obras de rehabilitación.
3. Só poderán acollerse ás axudas as vivendas que dispoñan da superficie útil mínima que estableza a normativa de habitabilidade de aplicación e, en todo caso, a superficie útil mínima será de 30m² para un máximo de dúas persoas, ampliable en 15m² por cada persoa adicional que conviva con elas.
4. A superficie útil máxima a efectos de financiamento será de 90m². O cálculo da superficie útil se realizará de acordo coa normativa autonómica que a regule.
5. Non se protexerán actuacións en edificios que carezan de seguridade estrutural e construtiva, de subministración eléctrica e/ou de acaída funcionalidade da rede de saneamento, agás que as obras inclúan as necesarias para a consecución das condicións sinaladas.
6. As actuacións en vivendas deberán atender prioritariamente á mellora da habitabilidade, seguridade, accesibilidade e eficiencia enerxética. Non se protexerán obras de acabados con finalidade simplemente decorativa. En todo caso, as vivendas deberán localizarse en edificios que reúnan as condicións sinaladas no punto anterior. Non poderán subvencionarse actuacións sobre os elementos das vivendas das que as obras non consigan obte-las debidas condicións de adecuación de habitabilidade das mesmas, salvo casos debidamente xustificadas.
7. 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.
8. Non se subvencionarán obras ou partidas de obras iniciadas con anterioridade á realización da primeira visita técnica ó inmovible por parte dos técnicos da Oficina de Rehabilitación.

ARTIGO 7. BENEFICIARIOS.

1. Poderán ser beneficiarios das axudas para a rehabilitación de vivendas, edificios e elementos comúns, as persoas promotoras da actuación e as propietarias das vivendas ou edificios, persoas inquilinas autorizadas pola persoa propietaria ou comunidades de propietarios/as incluídos no perímetro da ARI.
2. Os ingresos familiares ponderados das persoas físicas beneficiarias das axudas non poderán exceder de 6,5 veces o IPREM, cando se trate da rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos dos edificios (vivendas) nas áreas de rehabilitación integral.
3. Considéranse beneficiarios con dereito a protección preferente os colectivos seguintes, definidos por la lexislación específica que, en cada caso, lles resulte de aplicación:
 - a) Unidades familiares con ingresos que non excedan de 1,5 veces o Indicador Público de Renda de Efectos Múltiples (IPREM), a efectos del acceso en aluguer á vivenda, e de 2,5 veces o mesmo indicador, a efectos do acceso en propiedade á vivenda.
 - b) Persoas que acceden por primeira vez á vivenda.
 - c) Xoves, menores de 35 anos.
 - d) Persoas maiores de 65 anos.
 - e) Mulleres vítimas da violencia de xénero.
 - f) Vítimas do terrorismo.
 - g) Afectados por situacións catastróficas.
 - h) Familias numerosas.



- i) Familias monoparentais con fillos.
- j) Persoas dependentes o con discapacidade oficialmente recoñecida, e as familias que as teñan o seu cargo.
- k) Persoas separadas o divorciadas, ó corrente do pago de pensións alimenticias e compensatorias, no seu caso.
- l) Persoas sen fogar ou procedentes de operacións de erradicación do chabolismo.
- m) Outros colectivos en situación ou risco de exclusión social determinados pola Comunidade autónoma.

4. Non poderán acollerse á financiación establecida nesta ordenanza aqueles que incorran nalgunha das prohibicións previstas para la condición de beneficiario no artigo 13 da Lei estatal 38/2003, de 17 de decembro, Xeral de Subvencións.

5. Tamén poderán solicitar as axudas os titulares de vivendas desocupadas sempre que a solicitude leve parello o compromiso de ocupalas eles mesmos ou transmitilas ou cedelas a terceiras persoas en arrendamento ou de calquera outro título legalmente admisible, sempre que sexa como residencia habitual e permanente. Este compromiso terá que facerse efectivo denantes de transcorridos seis meses desde que finalizasen as obras, e quedarán condicionadas as axudas á efectiva ocupación das vivendas no devandito prazo, que poderá ser prorrogado ata un ano por solicitude do interesado cando medie causa xusta, sen que se proceda á liquidación da axuda en tanto non se teñan efectivamente ocupado. Deberase manter a súa ocupación, cando menos, por cinco anos contados dende a aprobación definitiva das axudas.

6. Os beneficiarios non deberan ter obtido axudas financeiras nin préstamo convido para o mesmo tipo de actuación, ó amparo de plans estatais ou autonómicos de vivenda, durante os dez anos anteriores á solicitude actual. Entenderase que se obtivo préstamo convido cando e mesmo fora formalizado. E que se obtiveran axudas financeiras cando se expediran resolucións administrativas recoñecendo o dereito ás mesmas. En todo caso a obtención de nova financiamento requirirá a cancelación previa ou simultánea do préstamo anteriormente obtido e a devolución das axudas financeiras percibidas.

7. Nos supostos de persoas separadas ou divorciadas ás que non se lles adxudicou a vivenda familiar, así como a mulleres vítimas da violencia de xénero, vítimas do terrorismo, e persoas dependentes ou con discapacidade oficialmente recoñecidas, e as familias que as teñan ao seu cargo, non será de aplicación o establecido neste punto.

CAPITULO SEGUNDO: FINANCIAMENTO DAS ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN.

ARTIGO 8. ORZAMENTO PROTEXIDO.

1. Por orzamento protexido entenderase o custo real das obras determinado pola suma do orzamento total do contrato de execución das obras, os honorarios facultativos e de xestión, taxas e os tributos satisfeitos por razóns das actuacións, o Imposto do Valor Engadido (IVE) correspondente, así como os estudos arqueolóxicos e outros preceptivos ou necesarios para acometer a obra.

2. As actuacións desenvolvidas ao abeiro desta Ordenanza, poderán beneficiarse das bonificacións establecidas en concepto de taxas e impostos establecidas polo Concello.

3. O importe máximo do orzamento protexido será ó resultante de aplicar ó Módulo Básico Nacional á superficie da vivenda. Ós efectos do seu cálculo, o orzamento protexido é o custe máximo de execución da rehabilitación das vivendas e edificios, a cuxos efectos computarase unha superficie útil máxima de 90m² por vivenda.

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



5. Establécense como prezos máximos os das distintas partidas do catálogo de prezos de rehabilitación determinados polo Instituto Galego da Vivenda e Solo e que figura na páxina web do citado organismo. Para as partidas nel non previstas teranse en conta os prezos da base de datos da construción de Galicia publicadas, e para as partidas non definidas determinaranse os rendementos por asimilación a outras partidas. Excluirase o mobiliario e os elementos exclusivamente decorativos.

6. A contía máxima do orzamento protexido por vivenda será a aceptada polos técnicos da Área Provincial do Instituto de Vivenda e Solo de Galicia.

7. A contía mínima do orzamento protexido por vivenda rehabilitada ou que participe nos custos de rehabilitación dun edificio será de 1.000 euros por vivenda.

ARTIGO 9. CONTÍAS DAS AXUDAS.

1. As axudas ao financiamento das actuacións protexidas nas ARIS consistirán en préstamos convidados, sen subsidiación, e subvencións, destinadas aos promotores das actuacións.

2. A concesión das axudas outorgarase unha vez obtida a cualificación definitiva das actuacións. En todo caso estará limitada ás que figuren nos respectivos acordos de financiamento subscritos no marco das comisións bilaterais de seguimento entre as administracións actuantes.

3. As compatibilidades e incompatibilidades das axudas nas ARIS son as establecidas polo art.48 do Decreto 402/2009 ou calquera outra normativa autonómica e/ou estatal que regule subvencións á vivenda

ARTIGO 10. PROGRAMA DE OBRAS DE MELLORA DA HABITABILIDADE, SEGURIDADE, ACCESIBILIDADE E EFICIENCIA ENERXÉTICA EN ELEMENTOS PRIVATIVOS DO EDIFICIO (VIVENDAS).

1. Establécese unha subvención a fondo perdido ata o 75 % do presuposto protexible das obras de rehabilitación que se realicen, sen que a subvención poida exceder de **12.000,00 €** por vivenda.

ARTIGO 11. PROGRAMA DE OBRAS DE MELLORA DA SEGURIDADE, ESTANQUIDADE, ACCESIBILIDADE E EFICIENCIA ENERXÉTICA, E A UTILIZACIÓN DE ENERXÍAS RENOVABLES EN ELEMENTOS COMÚNS DO EDIFICIO.

1. Establécese unha subvención a fondo perdido ata o 75 % do presuposto protexible das obras de rehabilitación que se realicen, sen que a subvención poida exceder de **7.000,00 €** por vivenda ou local.

ARTIGO 12. PROGRAMA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, REURBANIZACIÓN E ACCESIBILIDADE UNIVERSAL, E O ESTABLECEMENTO DE REDES DE CLIMATIZACIÓN E AUGA QUENTE SANITARIA CENTRALIZADAS ALIMENTADAS CON ENERXÍAS RENOVABLES EN ESPAZOS PÚBLICOS.

1. Destinaranse os presupostos aprobados nas fases correspondentes en actuacións dentro do ámbito da Área de Rehabilitación de Tui.

CAPÍTULO TERCEIRO. TRÁMITES ADMINISTRATIVOS E PROCEDEMENTO.

ARTIGO 13. OBRIGAS DOS PROPIETARIOS PARA A TRAMITACIÓN DAS AXUDAS.



1. Debido a que os Convenios entre administracións artellanse en anualidades orzamentarias pechadas, e pola necesidade de axilizar o máis posible a tramitación para cumprir cos obxectivos orzamentarios aprobados, as prioridades para a rehabilitación de vivendas establecidas no capítulo anterior estarán sempre condicionadas polos seguintes apartados que se refiren ás obrigas dos propietarios das vivendas, e polo capítulo referido ao procedemento administrativo.
2. A apertura dun expediente de rehabilitación para calquera tipo de obra nun edificio ou vivenda queda condicionada á adecuación do seu volume externo á normativa urbanística aplicable e, no seu caso, ás instrucións técnicas ditadas pola Consellería, e aos criterios técnicos establecidos pola Oficina, nos termos establecidos no Anexo desta Ordenanza. A tramitación da axuda estará sempre condicionada a que o volume exterior do inmovible presente un grado correcto de integración no contorno urbano.
3. De calquera xeito, as obras para a adecuación do volume exterior incluíranse no expediente de rehabilitación, tramitándose para as axudas conxuntamente coas obras solicitadas polo promotor.
4. A tramitación do expediente queda condicionada pola entrega do presuposto da empresa encargada das obras. Non se abrirá un expediente de rehabilitación sen a entrega deste presuposto. O expediente e tramitación comezarase unha vez fixado o custe real da obra entre a empresa contratada e a Oficina de Rehabilitación.
5. A obtención das axudas estará sempre condicionada polo menor prazo no comezo e execución das obras. A Oficina poñerá todos os medios necesarios para cumprir os ritmos de execución de cada anualidade orzamentaria, tendo en conta o establecido no capítulo de trámites administrativos e procedemento

ARTIGO 14. DOCUMENTACIÓN RELATIVA Ó SOLICITANTE.

1. Fotocopia do DNI do promotor da rehabilitación ou, de ser o caso, do representante.
2. 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 na que se recolla o acordo de realización das obras. No caso de non existir comunidade de propietarios legalmente constituída, deberá achegarse un escrito no que conste a conformidade de tódolos propietarios coa realización das obras de rehabilitación.
3. Documentación acreditativa da titularidade do inmovible.
 - Nos supostos de propiedade ou dereito de uso: contrato de compravenda, 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.
 - Nos supostos de arrendamento: Se as obras son promovidas polo inquilino, deberá achegarse fotocopia do contrato de arrendamento e o acordo entre o propietario e o inquilino no que se faga constar a descrición das obras e a autorización do propietario para realizalas, cando tal autorización sexa legalmente esixible. Se as obras son promovidas polo propietario, deberá achegarse o acordo entre este e o inquilino no que se faga constar a conformidade do segundo coas obras e, de ser o caso, a súa repercusión na renda contractual e nas demais condicións pactadas.
4. Compromiso escrito de destinar a vivenda a residencia familiar habitual e permanente, propia ou de terceiras persoas.
5. Declaración do conxunto de todas as solicitudes efectuadas ou concedidas para un mesmo proxecto, das distintas administracións públicas competentes.
6. Última Declaración da Renda das Persoas Físicas ou, no seu caso, Certificado de ingresos expedido pola Axencia Tributaria.
7. Calquera outra documentación requirida pola Oficina de rehabilitación ou, no seu caso, polo Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS).



ARTIGO 15. EXPEDIENTE DE REHABILITACIÓN.

1. Os peticionarios deberán achegarse á Oficina para facer a instancia de solicitude, que se presentará no rexistro de entrada do Concello.
2. As solicitudes poderanse presentar dentro dos prazos que determine o Concello, que serán aproximadamente de tres meses ao principio de cada anualidade, durante a vixencia dos respectivos Convenios.
3. A Oficina de Rehabilitación asesorará e prestará axuda ó solicitante para reunir a documentación á que se refire o artigo anterior.
4. A Oficina de Rehabilitación realizará unha visita de inspección técnica co fin de comprobar o estado da edificación e valorar as obras para as que se solicitan as axudas. En todo caso a Oficina facilitará a asistencia técnica e o asesoramento preciso ao solicitante para a definición previa das obras.
5. Unha vez realizada a solicitude e concretadas as obras de rehabilitación cos técnicos da Oficina, o propietario deberá achegar un presuposto da empresa construtora encargada das obras.

Este presuposto deberá estar detallado por partidas de obra e nel deberán figurar a lo menos os metros cadrados en cada unha das partidas, o prezo por metro cadrado e o importe de cada partida, así como o importe total da obra.

A Oficina poderá elaborar outro presuposto co fin de comprobar que os seus prezos non exceden os prezos do orzamento protexido definido na presente ordenanza.

No caso de que os prezos do construtor sexan maiores que os do presuposto elaborado pola Oficina, será este último o que forme parte do expediente de subvención, invalidando a todos os efectos o presuposto aportado pola empresa construtora.

O contrato ou presuposto de obra que figurará no expediente de rehabilitación deberá ser asinado polo construtor e polo propietario da vivenda, dando así a súa conformidade co mesmo.

6. O propietario terá un prazo de 10 días hábiles para a entrega do presuposto, que poderá prorrogarse 10 días máis a petición expresa do propietario.

Transcorrido dito prazo procederase ao arquivo do expediente, á marxe da orde de prioridade establecida do cap. 3º. Neste caso o propietario poderá revalidar a súa solicitude se non finalizou o período de solicitudes do ano en curso.

De calquera xeito, unha vez revalidada a solicitude terá un novo prazo de 10 días para achegar o presuposto. Non obstante, o propietario sempre terá a posibilidade de realizar outra solicitude no prazo que se abra nas seguintes anualidades, sempre e cando exista Convenio entre as administracións competentes actúantes.

7. Os peticionarios poderán solicitar o proxecto e a asistencia técnica ou encargar pola súa conta estes servizos. Sempre que as obras non entrañen unha grande complexidade técnica a Oficina de Rehabilitación será a encargada de elaborar toda a documentación técnica necesaria para a obtención da licenza, así como da dirección facultativa das obras.

8. Os expedientes elaborados pola Oficina, ademais da documentación relativa ao solicitante, deberán conter como mínimo a seguinte documentación:

- a) Memoria do Proxecto, que estará integrada por:

- Obxecto das obras e explicación sintética da solución adoptada e aspectos que a xustifican.

- Cumprimento da normativa urbanística

- Prazo de execución das obras.

- b) Reportaxe fotográfica do estado actual, ao que logo se engadirá unha reportaxe coa obra totalmente executada.



- c) Planos: Plano de situación da vivenda; planos de estado actual; planos de estado reformado e actuacións.
- d) Orzamento de execución asinado polo técnico competente.

9. O expediente de rehabilitación se completará coa seguinte documentación:

- a) Folla resumen na que se detalle o Custe Real das actuacións de rehabilitación.
- b) Folla co Orzamento Protexido cò cálculo definitivo da subvención que se vai a tramitar.

10. No caso de proxectos de rehabilitación que excedan das posibilidades materiais, técnicas ou de persoal da Oficina de Rehabilitación, a criterio de esta, requirirase un proxecto básico e de execución asinado por arquitecto e con visado do Colexio Oficial. Dito proxecto deberá contar en todo caso coa licenza municipal de obras, coa autorización do organismo competente en materia de protección do patrimonio histórico, e coa dirección e control das obras por parte dunha dirección facultativa.

11. Aínda que a documentación técnica sexa elaborada por técnicos alleos á Oficina, esta poderá realizar de oficio cantas actuacións estime necesarias para a determinación, coñecemento e comprobación dos datos en virtude dos cales deben outorgarse as axudas.

ARTIGO 16. PROPOSTA DE CUALIFICACIÓN PROVISIONAL DAS ACTUACIÓNS.

1. Achegada a solicitude e a documentación complementaria que corresponda, e logo dos informes oportunos, o propietario deberá solicitar a correspondente licenza municipal de obras se aínda non o fixera, en cuxa instancia poderá solicitar unha bonificación das taxas do ICIO.

2. Unha vez abonadas as taxas correspondentes entregarase o expediente ó órgano competente do concello para elaborar a Proposta de Resolución de Cualificación Provisional que será remitida, xunto coa documentación obrante no expediente, ó Instituto Galego de Vivenda e Solo.

3. No caso de que as obras, visitadas e supervisadas previamente polos técnicos da oficina, estivesen rematadas no momento de elevar o expediente ó órgano municipal competente, acordarase conxuntamente propoñer a resolución de cualificación provisional e definitiva das axudas.

4. Unha vez recibida a comunicación da cualificación provisional, 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 cobro total das axudas solicitadas.

5. Será o Instituto Galego de Vivenda e Solo e o órgano que resolva a Cualificación Provisional da actuación.

ARTIGO 17. CONTRATACIÓN DAS OBRAS.

1. Os solicitantes poderán contratar as obras coas empresas ou profesionais que consideren máis oportuno. No contrato deberá figurar o prazo previsto na concesión das axudas para a súa execución.

2. Constará, na oficina de rehabilitación, o orzamento de execución definitivo das obras, asinado polas partes.

3. A Oficina de Rehabilitación poderá confeccionar un directorio de empresas construtoras e asesorar ao solicitante sobre as mesmas. Así mesmo, a Oficina e o promotor terán acceso aos directorios de empresas e de axentes da rehabilitación publicados polo Instituto Galego de Vivenda e Solo.

ARTIGO 18. INICIO DAS OBRAS.



1. A Oficina de Rehabilitación poderá confeccionar un directorio de empresas construtoras e asesorar ao solicitante sobre as mesmas. Así mesmo, a Oficina e o promotor terán acceso aos directorios de empresas e de axentes da rehabilitación publicados polo Instituto Galego de Vivenda e Solo.

2. As obras deberán iniciarse no prazo máximo dun mes a partir da data de concesión da Cualificación Provisional, e unha vez concedida a licenza de obra, se ben poderase alongar dito prazo ata 15 días máis sempre que o promotor alegue causa xustificada. Transcorrido ditos prazos sen que comezasen as obras nin se transmitira a Oficina a causa xustificada, esta enviará ao propietario unha notificación de arquivo de expediente concedéndolle un prazo de 15 días para comezasen as obras. Transcorridos os 5 días sen que se comezasen o expediente será arquivado sen máis trámite. A interrupción das obras por un prazo superior ós tres meses sen causa xustificada producirá a caducidade das axudas provisionalmente concedidas.

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

4. O promotor terá a obriga de manter colocado o cartel informativo do programa de axudas para a rehabilitación, de acordo co deseño proposto pola Oficina, durante a execución das obras e ate o cobro total das axudas solicitadas.

ARTIGO 19. EXECUCIÓN DAS OBRAS.

1. As obras deberán axustarse ás prescricións contidas no proxecto técnico ou documentación obrante no expediente, non admitíndose máis modificacións na súa execución que as autorizadas expresamente pola Oficina de Rehabilitación.

2. A Oficina de Rehabilitación poderá supervisar as obras co obxecto de comprobar a súa correcta execución e o cumprimento das condicións a que se encontren sometidas en virtude das axudas concedidas e da licenza urbanística.

3. Coa finalidade de garantir o axeitado seguimento das obras, a solución de posibles incidencias e a coordinación entre o solicitante das axudas, a Oficina de Rehabilitación e as empresas executoras das obras, nomearase un representante único encargado da coordinación co técnico da Oficina encargado do seguimento

ARTIGO 20. REMATE DAS OBRAS.

1. Rematadas as obras a Oficina de Rehabilitación redactará o correspondente informe de final de obra no que se fará constar as data de inicio e finalización das obras, e o seu custo final.

2. Para as obras con proxecto elaborado por un técnico alleo á Oficina o propietario deberá achegar un certificado de final de obra asinado polo técnico responsable do proxecto e o técnico director das obras. En base a este certificado a Oficina emitirá o seu informe final de obra.

3. A Oficina de Rehabilitación poderá requirir do promotor as facturas e xustificantes de gastos que considere oportuno.

ARTIGO 21. APROBACIÓN DEFINITIVA DAS AXUDAS.

1. Redactado o certificado final de obra e acreditado o cumprimento das condicións sinaladas na Cualificación Provisional, a Oficina de Rehabilitación elevará informe ao órgano competente do concello para que resolva sobre a súa conformidade de cara a obter a Cualificación Definitiva da rehabilitación.



2. O certificado final de obra expedido pola Oficina e a aprobación do órgano competente do concello serán remitidos, xunto cunha reportaxe fotográfica completa, á Delegación provincial do Instituto Galego de Vivenda e Solo para que resolva sobre a concesión da Cualificación Definitiva.

ARTIGO 23. CAUSAS DE DENEGACIÓN E PERDA DAS AXUDAS.

1. Sen prexuízo do estipulado na normativa de aplicación, serán causa de denegación das axudas os seguintes supostos:

- a. Non reunir as condicións esixidas por esta Ordenanza relativas aos promotores e aos inmobles obxecto de rehabilitación.
- b. Que as obras de rehabilitación solicitadas estivesen realizadas con anterioridade á tramitación do expediente.
- c. Non informar a Oficina de Rehabilitación sobre o inicio das obras.
- d. Incumprir os prazos sinalados nesta Ordenanza.
- e. A realización de calquera obra non prevista no proxecto e que non estean autorizadas pola Oficina de Rehabilitación ou, de ser o caso, amparadas pola licenza urbanística. Calquera cambio con respecto ao proxecto deberá ser consultado con anterioridade á súa execución.
- f. O impedimento ou obstaculización do acceso ás obras a calquera dos técnicos da Oficina de Rehabilitación por parte do promotor ou do construtor.
- g. A grave incorrección técnica ou construtiva das obras apreciada pola Oficina de Rehabilitación e constatada no proxecto ou na súa execución.
- h. A non execución de obras previstas inicialmente que teñan incidencia nas condicións de habitabilidade a respecto do estado previo do inmovle.
- i. Sen prexuízo da normativa urbanística de aplicación e da presente Ordenanza, será causa de denegación das axudas o incumprimento de calquera das normas ou directrices dadas pola Oficina con anterioridade ou no momento da execución das obras.

ARTIGO 24. DEVOLUCIÓN DE SUBVENCÍONS POR INFRACCIÓN.

1. O non cumprimento das condicións establecidas nesta Ordenanza, así como a comisión de infracción urbanística tipificada como grave ou moi grave nos inmobles obxecto das axudas por parte dos seus beneficiarios no prazo de catro 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 lles puidesen ser impostas

DISPOSICIÓN ADICIONAIS.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMEIRA. 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 han establecer o Concello e os promotores das actuacións, no que se determinará en cada caso a contía das subvencións e demais condicións das axudas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Promocións tuteladas.



O Concello poderá artellar calquera outra actuación ou programa para facilitar o acceso dos cidadáns á vivenda e a promoción e fomento da rehabilitación protexida dentro da ARI obxecto desta Ordenanza.

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 realizadas no mesmo e o orzamento total, suma dos gastos orixinados pola actuación, que deberá ser amortizado mediante o alugueiro das súas partes.

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCEIRA. Axudas a locais comerciais e outras actividades económicas.

Mediante convocatorias específicas poderán establecerse liñas de axudas á mellora e actualización dos locais de comercio e outras actividades económicas no ámbito do ARI.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Constitución dunha comisión de seguimento.

Con independencia da tramitación prevista nesta ordenanza, compete á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, a través do Instituto Galego de Vivenda e Solo, velar polo efectivo cumprimento da normativa aplicable ás actuacións financiadas no marco dos Plans de vivenda 2005-2008, 2009-2012 e seguintes –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 protexida co financiamento cualificado.

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 ós quince (15) días hábiles da súa publicación completa no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra, unha vez aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación, e rexerá en tanto non se acorde a súa modificación ou derogación.



ANEXO I **CRITERIOS TÉCNICOS E ESTÉTICOS PARA A TRAMITACIÓN DAS AXUDAS.**

Sen prexuízo do establecido pola Normativa Urbanística aplicable, que é de obrigado cumprimento para todas as vivendas incluídas no ámbito do ARI, as actuacións incluídas nesta Ordenanza deberán ter en conta os principios internacionais de restauración e conservación recollidos nos documentos da Unesco e o Icomos, e na normativa autonómica e estatal sobre a protección do Patrimonio Cultural, entre outros:

- Carta de Venecia. Carta Internacional sobre a Conservación e a Restauración de Monumentos e Sitios. (1964)
- Decreto 798/1971, de 3 de abril, polo que se dispón que nas obras e nos monumentos e conxuntos histórico-artísticos empreguen no posible materiais e técnicas tradicionais. (1971)
- Convenio para la Salvaguarda del Patrimonio Arquitectónico de Europa (Granada). (1985)
- Lei 7/1985, de 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español. (1985)
- Carta de Toledo. Carta Internacional para a Conservación das Cidades Históricas. (1986)
- Carta de Washington. Carta Internacional para a Conservación de Cidades Históricas e Áreas Urbanas Históricas. (1987)
- Lei 8/1995, de 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia. (1995)
- Carta do Patrimonio Vernáculo Construído (México). (1999)
- ICOMOS- Principios de deber rexer a Conservación das Estruturas Históricas de Madeira. (1999)
- Carta de Cracovia. Principios para a Conservación e Restauración do Patrimonio Construído. (2000)
- Carta ICOMOS- Principios para a Análise, Conservación e Restauración das estruturas do Patrimonio Arquitectónico.(2003)
- Carta de Ename para a Interpretación de lugares pertencentes ao Patrimonio Cultural.(2004)

En termos xerais, empregaranse materiais, técnicas e sistemas construtivos compatibles coa arquitectura existente.

Deberanse respectar e manter as características tipolóxicas da edificación, conservando todos os elementos merecedores de protección polo seu valor cultural, histórico, arquitectónico e a súa necesaria integración urbana.

Asemade, as técnicas construtivas empregadas tenderán á reversibilidade e ao aproveitamento racional dos recursos naturais, así como á redución dos impactos ambientais do edificio.



ANEXO II

SOLICITUDE DE SUBVENCIÓN E DE INFORME TÉCNICO PREVIO

Nº EXPEDIENTE:

Rúa:

Referencia PEPCHA:

Referencia catastral:

Número de Vivendas:

DATOS DO SOLICITANTE

Nome e Apellidos:

Dirección :

DNI:

Teléfono:

ACTUACIÓN SOLICITADAS:

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR (4 COPIAS)

- FOTOCOPIA DO DNI
 - FOTOCOPIA DO RECIBO DO I.B.I. OU A REFERENCIA CATASTRAL
 - FOTOCOPIA DO TÍTULO ACREDITATIVO DA PROPIEDAD (ESCRITURA PÚBLICA OU PRIVADA, CONTRATO ALUGER....)

SOLICITA:

A tramitación da subvención / préstamo convido correspondente ás actuacións que se pretenden levar a cabo na vivenda de referencia así como a realización do informe técnico previo ás mesmas, de acordo co establecido na ordenanza reguladora.

En Tui, a ____ de _____ 20__

Asdo.:



ANEXO III

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDADE

Nº EXPEDIENTE:

Rúa:

Referencia PEPCHA:

Referencia catastral:

Número de Vivendas:

DATOS DO SOLICITANTE

Nome e Apelidos:

Dirección :

DNI:

Teléfono:

O abaixo asinante a efectos da solicitude de subvención/convido para actuacións na Área de Rehabilitación do Conxunto Histórico de Tui.

DECLARA

- Que adicará a vivenda da súa propiedade para a que solicita a subvención, a residencia habitual e permanente para uso propio, durante un pazo mínimo de cinco (5) anos.

- Que non se atopa inhabilitado/a ou incurso/a en prohibición para acceder á condición de beneficiario/a de subvencións do concello de Tui, de conformidade co establecido no artigo 13 da Lei 38/2003, xeral de subvencións e no artigo 10.2 da Lei 9/2007, do 13 de xuño, de subvencións de Galicia.

En Tui, a ____ de _____ 20__

Asdo.:



ANEXO IV

SOLICITUDE DE SUBVENCIÓN PARA ACTUACIÓN NA ÁREA DE REHABILITACIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO DE TUI

DATOS DO SOLICITANTE

PROMOTOR		CIF./DNI.
ENDEREZO	LOCALIDADE	
PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO

E NA SÚA REPRESENTACIÓN:

APELIDOS	NOME	CIF./DNI.
ENDEREZO	LOCALIDADE	
PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	TÉLEFONO

EXPÓN:

Que en calidade de _____ do/a/as _____ sito/os no:
(propietario, inquilino, etc...) (edificio / vivenda/as)

Conxunto Histórico de Tui na _____ nº _____ piso _____ letra _____. Ref. Catastral _____ desexa acollerse aos beneficios que abaixo se sinalan para actuacións de rehabilitación que a seguir se indican, ó abeiro do establecido na ordenanza reguladora. Polo que,

SOLICITA:

Que lle sexa expedida a correspondiente cualificación provisional.

ACTUACIÓN PROTEXIBLES	AXUDA SOLICITADA
<input type="checkbox"/> En elementos privativos do edificio (vivas), as obras de mellora da habitabilidade, seguridade, accesibilidade e eficiencia enerxética.	<input type="checkbox"/> Subvención a fondo perdido
<input type="checkbox"/> En elementos comúns do edificio, as obras de mellora da seguridade, estanquidade, accesibilidade e eficiencia enerxética, e a utilización de enerxías renovables.	<input type="checkbox"/> Préstamo convido, sen subsidiación

Sinatura do Solicitante, ou persoa que o representa

En Tui, a ____ de _____ do 20__



DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR AXUDAS DE REHABILITACIÓN

DOCUMENTACIÓN	
	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fotocopia autenticada DNI/NIF representante	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Certificado do/a secretario/a da comunidade de propietarios	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Escrito no que conste a conformidade de tódolos copropietarios coa realización das obras	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Documento acreditativo da propiedade do inmovible	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fotocopia do contrato de aluguer	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Acordo entre propietario/a – inquilino/a para facer obras de rehabilitación	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Certificado de empadramento do/a residente habitual	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Compromiso de ocupar a vivenda como residencia habitual permanente por un período mínimo de 5 anos	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Compromiso de establecer local comercial en planta baixa con datos e sinatura da persoa física ou xurídica que o rexentará	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Certificado Bancario (en caso de concesión)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Declaración da Renda do último exercicio	<input type="checkbox"/>

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA	
<input type="checkbox"/> Fotografías do inmovible	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Memoria das actuacións	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Orzamento das obras	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planos do estado inicial	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planos do estado reformado	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Proxecto técnico visado polo colexio oficial	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Solicitud de licenza de obras	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Licenza de obras	<input type="checkbox"/>

AXUDAS Á REHABILITACIÓN EN CONXUNTOS HISTÓRICOS (BIC)
<input type="checkbox"/> Solicitud de axuda autonómica á rehabilitación de conxuntos históricos galegos
<input type="checkbox"/> Declaración do conxunto de tódalas solicitudes efectuadas ou concedidas para un mesmo proxecto, das distintas administracións
<input type="checkbox"/> Certificado municipal de inclusión da vivenda en zona de rehabilitación do núcleo histórico

