

## ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS AXUDAS A REHABILITACIÓN DOS EDIFICIOS E VIVENDAS DOS BARRIOS DA MAGDALENA E FERROL VELLO

### CAPÍTULO PRIMEIRO

#### Disposicións xerais

##### Artigo 1. Obxecto

Esta ordenanza regula as axudas municipais para a rehabilitación de edificios de vivendas na Área de Rehabilitación Barrio da Magdalena e Ferrol Vello. Serán de aplicación os programas financiados polo Ministerio de Fomento e a Comunidade Autónoma de Galicia no número de vivendas establecidas nos convenios de colaboración subscritos entre o Instituto Galego da Vivenda e o Solo e o Concello de Ferrol ó abeiro do Real decreto 1.186/1998, de 12 de xuño, sobre medidas de financiamento das actuacións protexidas na materia de vivenda e solo do Plan 1998-2001, e do Decreto 345/1998, de 20 de novembro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e, de se-lo caso, os programas de financiamento dos plans de vivenda que poidan subseguir ó Plan 1998-2001. Así mesmo, será de aplicación ás actuacións financiadas polo Concello de Ferrol e a Oficina de Rehabilitación.

##### Artigo 2. Ámbito territorial

O ámbito territorial desta ordenanza é a "Área de Rehabilitación dos barrios da Magdalena e Ferrol Vello", declarada o 6 de setembro de 2001 por resolución da Xunta de Galicia.

##### Artigo 3. Actuacións protexidas

1. Son de aplicación as seguintes actuacións nos edificios existentes, das definidas no Anexo I desta ordenanza:

- a) Actuacións xerais de conservación, restauración, rehabilitación e reestructuración parcial ou maioritaria.
- b) Actuacións parciais de adecuación arquitectónica das fachadas e elementos exteriores.
- c) Actuacións parciais de rehabilitación de pisos destinados a vivenda.

d) Actuacións parciais de consolidación.

e) Derrubamento de elementos engadidos desconformes.

2. Inclúense entre as anteriores as instalacións especiais seguintes:

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

3. Exclúense da protección as ampliacións, o baleirado total dos edificios e as actuacións de reestructuración total e a nova edificación.

##### Artigo 4. Definicións

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

a) A superficie útil da vivenda, a 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 de uso privativo da vivenda tales como terrazas, miradoiros ou outros.

b) Do cómputo da superficie útil exclúese a superficie ocupada na planta polos cerramentos interiores da vivenda, polos elementos estruturais verticais e polas canalizacións e conductos coa sección horizontal superior á 100 centímetros cadrados, así coma a superficie do solo na que a altura libre sexa inferior ós 1,50 metros.

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

d)

Por orzamento xeral, o integrado polas seguintes partidas:

- 1.<sup>a</sup> Orzamento de execución material.
- 2.<sup>a</sup> Beneficio industrial e gastos xerais, que se cifran, respectivamente, no 6% e no 13 % do orzamento de execución material.

Por orzamento protexido, o integrado polas seguintes partidas:

- 1.<sup>a</sup> Orzamento xeral.
- 2.<sup>a</sup> Imposto sobre o valor engadido.

e) Polos ingresos familiares, a cantidade da base ou bases impoñibles do imposto sobre a renda das persoas físicas de tódolos membros da unidade familiar ou do suxeito pasivo non integrado nesta, referida o período impositivo inmediatamente anterior ó momento da solicitude das axudas, unha vez vencido o prazo para presenta-la declaración do imposto. A mencionada cantidade multiplicarase por un coeficiente en función do número de membros da unidade familiar. O valor do coeficiente fixase na disposición adicional primeira desta ordenanza.

Por residencia habitual e permanente, a que sexa domicilio legal do titular, sexa persoa propietaria, inquilina ou usuaria, e permaneza ocupada por ela por un período non inferior a nove meses ó ano, agás causa debidamente xustificada.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Axudas á rehabilitación

*Sección primeira. Disposicións comúns*

#### Artigo 5. Conformidade co planeamento

Os inmobles e os usos para os que se soliciten as axudas deberán estar conformes coas determinacións do planeamento en vigor ou alcanza-la súa conformidade ó final das obras obxecto das axudas.

#### Artigo 6. Condicións dos inmobles

1. Os inmobles deberán ter unha antigüidade maior de 15 anos, excepto cando se trate das adaptacións para o uso de persoas minusválidas ou cando, se é o caso, as obras sexan necesarias para adapta-las instalacións á normativa técnica aplicable.

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

3. As actuacións nas vivendas deberán atender prioritariamente a mellora das condicións de habitabilidade relativas á distribución interior, instalacións da auga, electricidade, ventilación, iluminación natural e aireación, illamento térmico, servizos hixiénicos e instalacións da cociña ou doutros servizos de carácter xeral. Non se protexerán obras de acabados que deriven doutras actuacións de rehabilitación cando as obras anteriores non estean realizadas cos criterios de rehabilitación indicados nesta ordenanza.

En calquera caso, as vivendas deberán localizarse nos edificios que reúnan as condicións sinaladas no punto anterior.

#### Artigo 7. Custo máximo das obras

Para os efectos das subvencións reguladas por esta ordenanza, o custo das obras non poderá exceder do que resulte de aplica-los prezos contidos na relación de prezos de rehabilitación elaborada pola Oficina Municipal de Rehabilitación e aprobada polo Concello ou composta na 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. Os novos prezos poderán ser incorporados a ela na súa actualización anual.

### Artigo 8. Modalidade e destino das axudas

As axudas consistirán en subvencións das actuacións de rehabilitación, o asesoramento técnico e na redacción da documentación técnica nos casos definidos nesta ordenanza, para a rehabilitación de:

- a) Vivendas nos edificios colectivos
- b) Elementos comúns dos edificios
- c) Edificios dunha soa vivenda
- d) Elementos especiais e de interese arquitectónico

### Artigo 9. Beneficiarios/as

1. Poderán ser beneficiarios/as das axudas á rehabilitación da vivenda os usuarios e as usuarias legais, como persoas propietarias, arrendatarias ou titulares dalgún dereito do uso sobre elas, cando a vivenda constitúa o seu domicilio habitual e permanente.

2. Así mesmo, poderán solicita-las axudas as persoas titulares das vivendas desocupadas cando se comprometan a ocupalas eles mesmos ou a transmitilas ou cedelas a terceiras persoas en alugamento ou de calquera outro modo legalmente admisible, como residencia habitual ou permanente, no prazo máximo de seis meses dende que finalicen as obras.

Nestes casos, a concesión das axudas quedarán condicionada á efectiva ocupación das vivendas no dito prazo, que poderá ser prorrogado ata un ano por solicitude da persoa interesada cando medie causa debidamente xustificada, sen que, en consecuencia, se proceda á liquidación da axuda mentres non estean efectivamente ocupadas.

3. Poderán ser beneficiarios/as das axudas á rehabilitación de elementos comúns dos edificios as persoas propietarias ou titulares dalgún dereito de uso sobre as vivendas que compoñen o edificio. Exclúense destas axudas os locais cun uso diferente a vivenda.

### Artigo 10. Asistencia e asesoramento técnico

A Oficina Municipal de Rehabilitación facilitará a asistencia técnica e os asesoramentos precisos á persoa solicitante

das axudas para a definición previa das obras que esa persoa desexa acometer na vivenda e, se é 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 ó financiamento desta actividade da Oficina Municipal de Rehabilitación unha cantidade polo menos equivalente os ingresos procedentes das taxas por licenzia e do imposto sobre construción das obras que reciban axudas desta ordenanza.

*Sección segunda. Contía da subvención*

### Artigo 11. Actuacións obxecto de subvención

Son subvencionables as actuacións protexidas de vivendas nos edificios colectivos, elementos comúns dos edificios, edificios dunha soa vivenda e elementos especiais e de interese arquitectónico, que cumpran o establecido no artigo 3 desta ordenanza.

### Artigo 12. Orzamento máximo protexido (PMP)

O presuposto máximo protexido será a cantidade menor das seguintes fórmulas:

$$a) \text{ PMP} = \text{Sv} \times \text{PMV} \times \text{Ct}$$

**PMP:** Presuposto máximo protexido.

**Sv:** Superficie útil da vivenda en metros cadrados.

**PMV:** Prezo máximo de venda da vivenda protexida en euros por metro cadrado en Ferrol establecido polo Instituto Galego de Vivenda e Solo para VPO.

**Ct:** Coeficiente de tipo de intervención definido na Disposición Adicional Primeira desta Ordenanza.

$$b) \text{ PMP} = 22.500 \text{ euros} \times \text{CV}$$

**PMP:** Presuposto máximo protexido.

**Cv:** Nivel de Valoración Arquitectónico definido na Disposición Adicional Primeira desta Ordenanza.

Nas actuacións en vivendas que ademais participen nos gastos de rehabilitación de elementos comúns do edificio e sexan obxecto de subvención, o PMP incrementárase na parte proporcional correspondente da obra común, sen que este aumento supere o PMV establecido.

Enténdese en edificios con elementos comúns, que o PMP se aplica ó edificio completo e se repercute nas proporcións de participación establecidas para cada unha das vivendas.

### Artigo 13. Contía mínima do orzamento protexido

Soamente se considerarán actuacións protexidas aquelas que contén cun orzamento protexido superior a 3.000 euros por subvención, salvo nos casos de intervención en elementos comúns que, por aplicación dos porcentaxes de participación de cada unha das vivendas, resulte para algunha delas unha subvención de contía inferior.

### Artigo 14. Subvencións

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

	Ingresos familiares ponderados	Subvención
a	IFP < 6.000 euros	55%
b	IFP < 9.000 euros	50%
c	IFP < 15.000 euros	45%
d	IFP < 21.000 euros	40%
e	IFP < 27.000 euros	35%
f	IFP > 27.000 euros	25%

Para os elementos comúns aplicarase un tipo único do 35%.

Cando os solicitantes sexan propietarios das vivendas para rehabilitar que estean en alugamento e teñan contratos anteriores ó 9 de maio de 1985, a subvención non será inferior ó 40%.

## CAPÍTULO TERCEIRO

### Tramitación das solicitudes e execución das obras

#### Artigo 15. Condicións das persoas solicitantes

1. Poderán solicita-las axudas aquelas persoas promotoras de obras que teñan a condición de propietarias ou titulares dalgún

dereito de uso sobre as vivendas e os seus inquilinos cando, conforme á lexislación aplicable, poidan realiza-las obras.

2. Cando as vivendas están en réxime de copropiedade común ou comunidade de bens, as persoas propietarias 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 a persoa que exerza a presidencia da comunidade de propietarios legalmente constituída. En ausencia desta, as persoas propietarias designarán un representante de común acordo.

#### Artigo 16. Solicitud de visita técnica previa

Deberá solicitarse, mediante impreso oficial normalizado, unha visita da inspección técnica previa á solicitude oficial das axudas. Esta efectuarana os técnicos da Oficina de Rehabilitación para comproba-lo estado da edificación e asesora-lo particular sobre as posibilidades de mellora e rehabilitación dos inmobles.

#### Artigo 17. Solicitudes e documentación

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

1. Documentación relativa á personalidade do solicitante.

a) Fotocopia do DNI da persoa solicitante e, de se-lo caso, da representante.

b) Cando se trate das actuacións nos elementos comúns dos edificios en réxime de propiedade horizontal, deberá presentarse a certificación do secretario da comunidade de propietarios da acta da reunión na que se designou o seu presidente e da acta na que se recolla o acordo da 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 da partición do legado hereditario, testamento e certificado das últimas vontades, escritura pública de doazón, ou calquera outra documentación que acredite suficientemente a titularidade do inmovible.

b) Nos supostos de alugamento.

c) Se as obras son promovidas polo inquilino, deberá presentarse fotocopia do contrato de alugamento e do convenio entre a persoa propietaria e a inquilina no que se faga constar unha descrición daquelas e a autorización da propiedade para realizalas, cando sexa legalmente esixible.

d) Se as obras son promovidas pola persoa propietaria, deberá presentarse o convenio entre esta e a persoa inquilina no que se faga constar a súa conformidade coas obras e, se é o caso, a súa repercusión na renda contractual e nas demais condicións pactadas.

3. Documentación relativa ó destino da vivenda.

a) Cando a persoa que solicita sexa ou vaia ser residente habitual e permanente da vivenda que se vai rehabilitar, deberá achegar un certificado de empadramento ou o compromiso escrito de destinala vivenda á súa residencial habitual e permanente polo menos durante un período de catro anos dende a aprobación definitiva das axudas solicitadas.

b) Cando a persoa solicitante non habite na vivenda para rehabilitar, presentará o compromiso escrito de destinala vivenda a residencia familiar habitual e permanente, propia ou de terceiras persoas, no prazo máximo de seis meses e de mante-la a súa ocupación cando menos por catro anos contados dende a aprobación definitiva das axudas.

4. Documentación acreditativa dos ingresos e da composición familiar.

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

b) Se non fixo a declaración da renda, deberá presentar unha certificación do Ministerio de Economía e Facenda na que se exprese tal circunstancia e unha fotocopia do libro de familia. Para xustificar os ingresos, deberá achega-lo certificado de retencións practicadas pola empresa ou unha certificación da cantidade 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 cantidade 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 as obras que se realizarán coa expresa aceptación do seu alcance polo solicitante.

#### **Artigo 18. Criterios da selección das axudas no exercicio anual**

O Concello, en función da dispoñibilidade de orzamento, do número máximo de axudas que se poidan conceder e da preferencia das solicitudes, seleccionará en cada exercicio as actuacións subvencionadas.

A Oficina de Rehabilitación realizará unha proposta motivada de solicitudes candidatas a seren subvencionadas en función das seguintes consideracións; fixación da poboación na Área de

Rehabilitación, mellora das condicións de habitabilidade das vivendas, presenza significativa da unidade de edificación no espazo público, capacidade de difusión da rehabilitación, nivel de catalogación da unidade de edificación, variedade de casuística das experiencias, condición social dos beneficiarios e axuste económico do número de actuacións a cumprir.

A proposta será presentada ante a Comisión de Urbanismo para o seu ditame e aprobación inicial por parte do Pleno.

#### **Artigo 19. Aprobación inicial das axudas**

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

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

#### **Artigo 20. Redacción da documentación técnica**

Unha vez obtida a aprobación inicial da subvención, o particular poderá solicitar da Oficina Municipal de Rehabilitación, mediante impreso oficial normalizado, a prestación dos servizos de redacción da documentación técnica precisa para obter-la licenza de obra, e a dirección facultativa das obras.

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

- a) De axudas solidarias previstas na disposición adicional terceira.
- b) De promocións tuteladas que o Concello promova segundo o establecido na disposición adicional cuarta.
- c) De obra que non supoñan variacións no sistema estrutural do edificio.
- d) Doutras solicitudes consideradas de interese xeral.

En todo caso, tanto a redacción da documentación para obter-la licenza coma a dirección facultativa das obras serán realizadas por técnicos con capacitación profesional e habilitación legal suficientes e axustadas ás características das obras que se deban acometer. De ser-lo caso, o Concello establecerá os procedementos de contratación das asistencias técnicas necesarias mediante convocatoria pública.

#### **Artigo 21. Solicitude de licenza urbanística**

As persoas interesadas deberán presentar-la solicitude de licenza urbanística nun prazo non superior a un mes dende que lles sexa notificado o acordo da concesión inicial das axudas.

Se transcorrido o prazo, non se presenta a solicitude de licenza, caducarán as axudas concedidas.

#### **Artigo 22. Contratación das obras**

a) Os solicitantes poderán contratar-las obras coas empresas ou profesionais que consideren mais oportuno. A Oficina de Rehabilitación facilitaralles as persoas interesadas que o soliciten as listas elaboradas polo Concello a que se refire a disposición adicional segunda desta ordenanza.

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

c) No contrato deberán figurar-las nomes do persoal técnico director facultativo da obra e, se é o caso, do/a técnico/a da Oficina Municipal de Rehabilitación que se encarga da supervisión das obras, así coma o prazo previsto para a súa execución na concesión inicial das axudas.

#### **Artigo 23. Inicio das obras**

a) Unha vez obtida a licenza de obras, estas deberán iniciarse no prazo máximo de seis meses dende a concesión da licenza urbanística. Transcorrido este período sen que comezasen, caducarán

as axudas concedidas e impulsarase o expediente da caducidade da licencia.

b) O solicitante promotor das obras daralle conta á Oficina Municipal de Rehabilitación, de forma que quede constancia, da data do comezo das obras coa suficiente antelación.

#### **Artigo 24. Execución das obras**

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

b) A interrupción das obras por un prazo superior a 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, e non se admitirán máis modificacións na súa execución cás autorizadas por proposta da Dirección Facultativa pola Oficina de Rehabilitación, e que, en todo caso, deberán estar autorizadas pola correspondente licencia urbanística.

d) A Oficina Municipal de Rehabilitación poderá en todo caso supervisa-las obras co obxecto de comproba-lo correcto cumprimento das condicións a que estean sometidas en virtude das axudas concedidas.

#### **Artigo 25. Remate das obras**

Finalizadas as obras, a Dirección Facultativa redactará o correspondente certificado de final de obra no que fará constar, cando menos, as datas do inicio e finalización das obras e o seu custo final, así coma o cumprimento das condicións a que estean sometidas as actuacións e calquera outro

documento referente ó cumprimento das ordenanzas municipais.

O certificado farase chegar á Oficina Municipal de Rehabilitación xunto coa acta de recepción da obra asinada polo promotor e o constructor .

#### **Artigo 26. Aprobación definitiva das axudas**

No prazo de dez días contados dende a entrega na Oficina Municipal de Rehabilitación do certificado final de obra e da acta de recepción da obra ou, se é o caso, dende que se acredite o cumprimento das condicións sinaladas na aprobación inicial, a Oficina Municipal de Rehabilitación presentarlle os expedientes cos informes oportunos ó órgano municipal correspondente, para que resolva sobre a aprobación definitiva das axudas.

#### **Artigo 27. Causas de denegación das axudas**

As axudas poderán ser denegadas polas seguintes causas:

a) Non reuni-las condicións esixidas por esta ordenanza relativas ás persoas solicitantes ou ós inmobles para rehabilitar.

b) Inicia- las obras sen lle dar conta á Oficina Municipal de Rehabilitación.

c) Incumpri-los prazos sinalados na aprobación inicial, ou nas prórrogas concedidas, Así mesmo, as condicións relativas á ocupación das vivendas.

d) A realización das obras non establecidas no proxecto e que non estean autorizadas pola Oficina Técnica.

e) O impedimento ou obstaculización do acceso ás obras dos técnicos da Oficina Municipal de Rehabilitación por parte do promotor ou do contratista.

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

#### **Artigo 28. Réxime de uso**

As vivendas rehabilitadas en virtude desta ordenanza deberán estar ocupadas de forma habitual e permanente durante catro anos contados dende a concesión definitiva das

axudas, salvo causa xustificada. O incumprimento desta condición ou o cambio de uso determinará a obrigaçión de devolve-lo importe das subvencións recibidas cos intereses correspondentes ó período transcorrido entre o libramento da subvención e a data de devolución. Os tipos dos xuros e o método do seu cálculo serán os de mora previstos para os efectos do imposto sobre a renda das persoas físicas.

### Artigo 29. Limitacións á facultade de disposición

As vivendas ás que se refire o artigo anterior non poderán ser obxecto de transmisión "inter vivos" por ningún título durante o prazo de catro anos, contados dende a aprobación definitiva das axudas, sen devolve-lo importe das subvencións recibidas e mailos xuros correspondentes calculados segundo se indica no artigo anterior.

### Artigo 30. 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 dende a súa aprobación definitiva determinará a obrigaçión de devolve-lo importe das subvencións percibidas cos xuros que correspondan, segundo se indica no artigo 38, sen prexuízo das sancións que lles puidesen ser impostas.

### Artigo 31. Lingua vehicular

Tódolos documentos que se deriven deste contrato, e toda presenza pública mediante rótulos, avisos, sinais informativos en calquera lugar de desenvolvemento da actividade obxecto deste contrato, estarán redactados en lingua galega de conformidade coa normativa oficial.

### Disposición adicional primeira. Coeficientes de ponderación

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

Número de membros da unidade familiar :

Nº membros unidade familiar	Coefficiente
1 membro	1,00
2 membros	0,98
3 membros	0,90
4 membros	0,85
5 membros	0,81
6 membros	0,78

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

No caso de que a persoa solicitante ou algún dos membros da súa unidade familiar teñan a condición de persoa minusválida, nos termos establecidos pola lexislación do imposto sobre a renda das persoas físicas, aplicarase o coeficiente correspondente ó tramo seguinte o que correspondería pola súa composición familiar.

2. Tipos de intervención:

Coeficiente Ct

Elementos comúns no Casco Histórico Declarado da Magdalena..... 0.875

Elementos comúns na área restante..... 0.700

Vivendas..... 0.500

3. Os coeficientes Cv de ponderación dos orzamentos máximos protexidos das actuacións de rehabilitación a que se refiren os artigos 12 e 18, e que se expresan a continuación, son os que se derivan do nivel de catalogación establecido no Plan especial do barrio da Magdalena, documento para aprobación inicial", no documento Recoñecemento do estado da edificación e do Patrimonio construído do barrio de Ferrol Vello, no Plan xeral de Ferrol e, no seu defecto, na valoración realizada pola Oficina de Rehabilitación e aprobada polo Concello de Ferrol:

	Nivel de catalogación ou avaliación	Coefficiente CV
1	Especial significación arquitectónica	1.2002
2	Significativa presenza no contorno	1.1333
3	Edificio característico no conxunto	1.067
4	Edificio sen interese	1.000

### Disposición adicional segunda. Rexistro Técnico da Rehabilitación

Crearase e regularase o funcionamento do Rexistro Técnico da Rehabilitación, que ten por obxecto facilitarlles información ós promotores

de actuacións de rehabilitación e incentiva-la calidade na execución das obras acollidas ás axudas reguladas nesta ordenanza.

As empresas que desexen colaborar no desenvolvemento desta ordenanza como empresas homologadas poderán solicita-la súa inscrición no Rexistro Técnico da Rehabilitación nas condicións recollidas no anexo II.

#### **Disposición adicional terceira. Axudas solidarias**

En casos de extrema necesidade e en situacións de extraordinaria precariedade da persoa solicitante, as axudas poderán acadar ata o 90% do orzamento protexido, despois do informe do Negociado de Servicios Sociais do Concello que xustifiquen ou certifiquen a excepcionalidade do caso, e por proposta da delegación correspondente da Alcaldía.

#### **Disposición adicional cuarta. Promocións tuteladas**

O Concello, por si mesmo ou en convenio con outras institucións ou organismos públicos, poderá promover e desenvolver actuacións de rehabilitación destinadas ó aloxamento en alugamento das vivendas nos edificios de particulares e institucións mediante cesión do seu uso e aproveitamento, establecido mediante convenio coas persoas propietarias, co fin de recupera-lo 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 nel e o orzamento total, suma dos gastos orixinados pola actuación, que deberá ser amortizada mediante o alugamento.

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

#### **Disposición adicional quinta. Reiteración das solicitudes**

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

#### **Disposición adicional sexta. Prazo para a presentación das solicitudes**

O Concello habilitará en cada exercicio o prazo para a presentación das solicitudes das axudas.

En todo caso, poderán ser facilitados pola Oficina Municipal de Rehabilitación os servicios técnicos establecidos no artigo 10 desta ordenanza aínda que o número máximo das actuacións subvencionadas en función das dispoñibilidades orzamentarias estivese esgotado, trala aceptación expresa das condicións de supervisión das obras por parte da Oficina Municipal de Rehabilitación establecidas nesta ordenanza.

#### **Disposición adicional sétima**

Con independencia da tramitación prevista nesta ordenanza, compételle ó IGVS velar polo efectivo cumprimento da normativa aplicable ás actuacións financiadas no marco do Plan da vivenda 1998-2001 respecto das que o Concello efectúa a tramitación dos expedientes en tanto que é órgano xestor outorgando ou, se é o caso, denegando a cualificación provisional e definitiva de cada actuación protexida co financiamento cualificado.

## **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.

- a) Actuacións de conservación, mantemento e reparación.
- b) Actuacións de restauración
- c) Actuacións de rehabilitación
- d) Actuacións de reestructuración

##### **1.1 Actuacións de conservación, mantemento e reparación**

Son aquelas actuacións encamiñadas ó mantemento das condicións de hixiene, ornato, seguridade e funcionalidade da edificación, sen que iso supoña a alteración da súa estrutura, distribución ou características formais.

Obras de reparación son as que se dirixen á recuperación das condicións anteriores.

Pola súa propia natureza as actuacións de conservación poderán te-lo carácter de actuacións parciais.

### 1.2 Actuacións de restauración

Son aquelas actuacións que teñen por finalidade xeral conservar, restituír ou reconstruí-la arquitectura e a tipoloxía orixinarias da edificación.

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 asegura-la 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 funciona, 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 reconstrucción que poidan propoñe-la recuperación filolóxica das invariantes arquitectónicas do edificio con criterios 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 mellora-las condicións funcionais e de habitabilidade dun edificio, adecuándoo ó 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 espacios 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 se-lo 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 reestructuración

Son aquelas actuacións encamiñadas á renovación dun edificio, incluso dos elementos estruturais, que impliquen variacións do tipo de estrutura, e poden incluí-la demolición dos elementos estruturais ou en grao máximo conservando as fachadas existentes ó exterior, o patio e a liña e tipo de cuberta.

Segundo o alcance das modificacións resultantes das actuacións, distínguense dous graos nas actuacións de reestructuración:

a) Parcial, cando supoñan o mantemento ou conservación de máis do 75% dos elementos estruturais verticais e

horizontais, e non modifiquen o volume orixinal.

b) Maioritaria, cando os elementos estruturais verticais e horizontais transformados superen o 25% do total e se transforme a volumetría pola modificación de liñas de edificación.

## **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 presentalos seguintes contidos:

a) En edificios incluídos no Catálogo de protección, do Documento de Aprobación inicial do Plan especial do barrio da Magdalena, no do documento Recoñecemento do estado da Edificación e do patrimonio do barrio de Ferrol Vello no apartado valor arquitectónico, os niveis 1, 2 e 3 e da valoración, aprobada polo Concello, nos mesmos niveis para os restantes edificios non incluídos nos anteriores documentos, terán por obxecto a conservación, valoración e, de se-lo 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 carpintería ou cerrallería que fosen substituídos por outras desconformes, a supresión de elementos incongruentes, como áticos ou corpos engadidos en cuberta, a recomposición de ocós, 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 a elementos privativos deles co fin de mellora-las 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 constructiva, funcionalidade das instalacións xerais de auga, saneamento e electricidade, e estanquidade 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 ós substituídos pero respectando integramente a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).

## **ANEXO II**

### **O rexistro técnico da rehabilitación**

#### **1. Obxecto do rexistro**

O obxecto da creación do Rexistro Técnico da Rehabilitación é poñer a disposición das persoas que solicitan as axudas que se establecen nesta ordenanza, a relación das empresas que desexan participar como empresas homologadas no programa mediante a súa inscrición nel.

As empresas homologadas comprométense a executa-las obras, cumprindo os requisitos e condicións establecidos neste anexo.

#### **2. Definicións e clasificacións**

Defínense como empresas homologadas para a rehabilitación en virtude desta ordenanza as empresas, constructores e contratistas con capacidade legal para contrata-las obras parciais

ou completas de rehabilitación sobre os edificios da cidade histórica.

### 3. Condicións xerais para a homologación das empresas

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

1. Experiencia demostrable en obras de rehabilitación ou reformas de edificios e vivendas similares.

2. Non ser denegada a validación anual da súa homologación no Rexistro Técnico da Rehabilitación.

3. Declaración expresa e responsable de:

a) Estar ó día nas súas obrigacións fiscais, imposto das actividades económicas e Seguridade Social.

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

4. Aceptación expresa de:

a) Supervisión das obras por parte dos técnicos da Oficina de Rehabilitación.

b) Prazos da garantía das obras establecidos nesta ordenanza.

c) Condicións e determinacións dos proxectos e documentos técnicos de definición da obra.

d) Os orzamentos redactados co cadro de prezos da rehabilitación proposto pola Oficina Municipal de Rehabilitación e aprobado polo Concello de Ferrol para os efectos desta ordenanza.

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 dos riscos nas obras e as obrigacións derivadas do estudio básico ou do proxecto da seguridade e saúde de cada obra.

5. Para os seus instaladores, ademais, a acreditación de posuí-lo documento válido e en curso da súa habilitación para realizaren as instalacións da súa especialidade.

6. A empresa homologada asegurará as obras contra todo risco ata a súa finalización. Igualmente obrígase a constituí-las garantías polos danos materiais ocasionadas polos vicios e defectos da construción conforme á lexislación vixente.

### 4. Condicións de permanencia das empresas no Rexistro Xeral da Rehabilitación

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

a) O cumprimento dos prazos de execución das obras.

b) A correcta execución das obras, a xuízo do persoal técnico da Oficina de Rehabilitación.

c) O respecto ás instrucións dos directores das obras.

d) O respecto ós prezos da rehabilitación incluídos no cadro.

e) O rigoroso cumprimento das medidas de seguridade na obra.

### 5. Avaliación anual da homologación

A homologación que supón a inscrición no Rexistro Técnico da Rehabilitación poderá ser avaliada anualmente e de forma automática no último día do mes de decembro do ano en curso.

A Administración poderá solicitarlle á persoa interesada a documentación que pola súa data de caducidade deba ser renovada regularmente no cumprimento das condicións da homologación. A documentación será presentada pola persoa interesada no prazo de 10 días dende que reciba a notificación.

## 6. Exclusión das empresas do rexistro técnico da rehabilitación

A homologación poderá rescindir-se por solicitude da persoa interesada.

Cando se consideren incumpridas as condicións da permanencia no Rexistro, a Oficina de Rehabilitación propoñerá mediante informe técnico razoado, a non avaliación e exclusión do rexistro da empresa, técnico, instalador ou material, e dará orixe ó procedemento pertinente.

## 7. Formalización da solicitude de inscrición no rexistro técnico da rehabilitación

As solicitudes de homologación, completas e nun sobre pechado, deberán presentarse no Rexistro Xeral do Concello, coa seguinte documentación :

- a) Solicitude normalizada da inscrición facilitada na Oficina da Rehabilitación.
- b) Declaración expresa e responsable (modelo oficial normalizado) e documentación acreditativa do cumprimento das condicións establecidas para a inscrición no Rexistro.
- c) Un exemplar desta ordenanza con recoñecemento asinado en tódalas súas páxinas pola persoa solicitante ou representante autorizada.
- d) 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.
- e) cadro de prezos de rehabilitación estará a disposición das empresas interesadas.

## 8. Condicións para as empresas homologadas

As empresas que consigan a homologación sométense ás seguintes condicións particulares de carácter técnico-administrativo para a execución das obras acollidas ás axudas reguladas nesta ordenanza:

### 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 máximas aceptadas 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.

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

3. Interpretación, modificación e reforma do proxecto.

No descomposto de partidas do orzamento, enténdese que se inclúen tódolos traballos que se realizarán segundo o proxecto supervisado pola Oficina de Rehabilitación. Se nalguna partida non estivesen explicitados tódolos traballos esixidos para a súa completa e correcta realización, presupóñense contemplados e, consecuentemente, no 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, e a Dirección Técnica elaborará o correspondente prezo contradictorio e redactará a correspondente acta que deberá ser asinada pola dirección técnica, a propiedade e o contratista.

### 4. Execución das obras

O contratista cumprirá tódalas leis, normas e regulamentos vixentes. O contratista deberá obter, excepto a licenza municipal ou permiso de obra, tódolos permisos necesarios para a execución dos traballos.

As obras realizaranse segundo a documentación técnica ou proxecto redactado ou supervisado pola Oficina de Rehabilitación, e estará o contratista obrigado a considera-las

observacións da dirección para a correcta execución das obras contratadas.

O contratista acepta para el a condición de patrón absoluto, exonerando de toda responsabilidade á propiedade, e queda así formalmente obrigado ó cumprimento, respecto de todo o persoal, propio o subcontratado, das disposicións legais vixentes en materia laboral, sindical, de Seguridade Social e de seguridade e hixiene no traballo, e acreditará, cando se lle requira, o efectivo cumprimento de tales obrigacións.

#### 5. Obras provisionais e publicidade

O contratista, pola súa conta, custo e risco exclusivos, proverase das acometidas ou instalacións provisionais, así como de tódolos 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 ó fomento da rehabilitación.

O contratista poderá colocar publicidade da empresa na forma acordada pola Oficina Municipal de Rehabilitación.

#### 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 garantirá as obras contratadas e realizadas, conforme á lexislación vixente.

#### 7. Certificación.

Conforme ó estipulado no contrato asinado entre o cliente e o contratista, o pagamento das certificacións de obra corresponderalle ó particular. Estas certificacións sobre a obra feita e ben executada presentaranse nos prazos acordados no contrato e, para o seu cobramento, necesitarán da aceptación do persoa directora da obra e do técnico/a supervisor/a da Oficina Municipal de Rehabilitación.

De establecerse así no contrato, recibidas as obras, o Concello pagaralle directamente ó contratista homologado o

importe da subvención concedida ó promotor da obra, establecida como porcentaxe sobre a estimación final das obras executadas, e despois da comprobación das facturas correspondentes, e o resto correrá a cargo do particular.

#### 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 solicitaralla a parte promotora das obras á Oficina de Rehabilitación, e poderase conceder unha soa vez, mediando causa xustificada.

Se por causa allea ó contratista, houberse que suspende-las obras temporalmente, total o parcialmente, este propoñeralle á propiedade e á Dirección Técnica as condicións para que prosigan, pactando por escrito o que proceda.

Ferrol, a 2 de xullo do 2002.

O concelleiro delegado de Urbanismo e Infraestructuras

Asdo.: Xosé Lastra Muruais