

BASES DE AXUDAS A REHABILITACIÓN DE VIVENDAS E EDIFICIOS DA ÁREA DE REHABILITACIÓN DO CASCO HISTÓRICO DE OURENSE E O NÚCLEO ETNOGRÁFICO DE SEIXALBO (CONVOCATORIA 2009)

INDICE

Exposición de motivos.

CAPÍTULO PRIMEIRO. DISPOSICIÓN XERAIS

- Artigo 1.- Obxecto.
- Artigo 2.- Ámbito das actuacións.
- Artigo 3.- Actuacións subvencionables
- Artigo 4. Características das axudas económicas.

CAPÍTULO SEGUNDO. FINALIDADE DAS AXUDAS

- Artigo 5. Conformidade co planeamento
- Artigo 6. Condicións dos inmóbeis

CAPÍTULO TERCEIRO. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN

- Artigo 8.-Beneficiarios e contía das axudas económicas
- Artigo 9. Programa complementario de actuacións
- Artigo 10.-Orzamento protexible.

CAPÍTULO CUARTO. REQUISITOS XERAIS

- Artigo 11. Requisitos xerais
- Artigo 12. Límites xerais das axudas
- Artigo 13. Compatibilidade das axudas

CAPÍTULO QUINTO. PROCEDEMENTO DE CONCESIÓN

- Artigo 14. Normas xerais
- Artigo 15. Inspección Técnica previa
- Artigo 16.- Criterios para concesión das subvencións
- Artigo 17. Solicitude oficial de axuda e documentación
- Artigo 18. Aprobación inicial das axudas
- Artigo 19. Contratación das obras
- Artigo 20. Inicio das obras
- Artigo 21. Execución das obras
- Artigo 22. Remate das obras
- Artigo 23. Cualificación definitiva e pagamento das axudas
- Artigo 24. Causas de denegación e perda das axudas
- Artigo 25. Reintegro das subvencións

DISPOSICIÓNS ADICIONAIS

PRIMEIRA.. Outros convenios

SEGUNDA. Promocións tuteladas

TERCEIRA. Axudas a locais comerciais e outras actividades económicas

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

BASES DE AXUDAS A REHABILITACIÓN DE VIVENDAS E EDIFICIOS DA ÁREA DE REHABILITACIÓN DO CASCO HISTÓRICO DE OURENSE E O NÚCLEO ETNOGRÁFICO DE SEIXALBO (Convocatoria)

Exposición de motivos.

I. En desenvolvemento dos convenios asinados entre a Consellaría de Vivenda e Solo, (actualmente Consellería de Medioambiente, territorio e infraestructuras da Xunta de Galicia) e o Concello de Ourense, regúlanse nestas bases os criterios e procedementos que cómpre seguir para acceder ás axudas públicas destinadas á rehabilitación de edificios e vivendas no Casco Histórico de Ourense e no Núcleo Etnográfico de Seixalbo.

II. Os programas de actuación subvencionados abranguen a rehabilitación de vivendas e edificios e os seus elementos comúns. Con eles téntase estimular a rehabilitación integral do barrio histórico, tanto na súa dimensión física como na da súa necesaria revitalización social, económica e cultural. As axudas económicas previstas veñen a complementar o labor xa iniciado en anos anteriores mediante actuacións da Oficina Municipal de Rehabilitación de Vivenda do Concello de Ourense.

III. Con carácter xeral, poderán acollerse ás subvencións previstas nesta ordenanza aquelas actuacións de rehabilitación de inmóbeis que se atopen situados dentro da Área de Rehabilitación de Centro Histórico (ARCH) de Ourense e do Núcleo Etnográfico de Seixalbo e sexan conformes ás condicións e limitacións establecidas normativamente. As prioridades para seleccionar as solicitudes de intervención e as contías máximas das subvencións establécense procurando desincentivar o baleirado dos edificios e favorecer o acceso a vivenda os xovenes e acadar unha vivenda digna para os maiores que viven nestes ámbitos, a supresión de barreiras arquitectónicas, dos inmobles e as vivendas para os casos de minusvalías e persoas con baixa mobilidade así coma a atención aos supostos de insolvencia económica. En todo caso, para garantir unha xusta distribución dos fondos dispoñíbeis, as administracións públicas implicadas estudarán de forma coordinada e conxunta cada solicitude individual de rehabilitación.

IV. Por outra banda, para garantir a efectiva revitalización dos usos residenciais e contribuír á súa diversificación funcional, as bases reguladoras esixen o compromiso formal de habitar as vivendas rehabilitadas, xunto á presentación do resto da documentación alí prevista.

VI. Na redacción desta ordenanza tívose en conta o disposto na vixente L.38/2003, do 17 de novembro, xeral de subvencións, aplicábel ás entidades que integran a Administración Local e, en tanto que norma reguladora das bases de concesión das subvencións, nela concrétnanse os extremos indicados no seu artigo 17.3.

VII. Con relación a convocatorias anteriores, modifícanse as axudas económicas en base os análises das tendencias observadas nos últimos anos e coa intención de optimizar as mesmas. En

líneas xerais, aumentase o porcentaxe de axuda ata o 80% do orzamento protexible en actuacións en elementos comúns e reducese o máximo subvencionable a 7.500 €. Coa finalidade de potenciar o acceso a vivenda os xovenes aumentase a idade ata 40 anos e a coantía máxima subvencionable ata 20.000 €. Manteñense as axudas ata 15.000 € para maiores de 65 anos, co fin de manter a poboación preexistente, e intentar fomentar a millora das súas condicións de habitabilidade. Mantense a axuda complementaria de insolvencia modificando lixeramente os porcentaxes para adaptalos a normativa dos convenios asinados.

CAPÍTULO PRIMEIRO. DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 1.- Obxecto.

Estas bases teñen por obxecto regular a concesión de axudas para a rehabilitación de vivendas e/ou edificios dentro da Área de Rehabilitación do Conxunto Histórico-Artístico de Ourense e o Núcleo Etnográfico de Seixalbo en base aos convenios de colaboración suscritos entre o Ministerio da Vivenda, a Consellería de Medioambiente Territorio e Infraestruturas e o Concello de Ourense.

Artigo 2.- Ámbito das actuacións.

O ámbito das presentes normas será o correspondente a delimitación da Área de Rehabilitación Integral do Casco Histórico de Ourense, declarada o 9 de xaneiro de 1998, e o Área de Rehabilitación Integral de Seixalbo.

Poderanse establecer novos ámbitos de aplicación a outras áreas de rehabilitación, logo de se aprobaren polo procedemento establecido para o efecto.

Artigo 3.- Actuacións subvencionables

As vivendas rehabilitadas obxecto dos distintos tipos de actuacións subvencionadas a través das presentes bases destinaranse a residencia habitual e permanente do propietario ou ao aluguer.

Considéranse gastos subvencionables aqueles que de xeito indubidable respondan á natureza da actuación de rehabilitación subvencionada e se realicen con anterioridade á finalización do período de xustificación.

Será motivo de denegación da actuación o feito de que as obras de rehabilitación solicitadas estiveran terminadas con anterioridade á resolución provisional da concesión da actuación na áreas de rehabilitación os efectos de subvención.

As devanditas actuacións de rehabilitación estarán incluídas nos seguintes tipos:

A. Rehabilitación de edificios:

Actuacións de conservación, restauración, rehabilitación, renovación, remodelación, reestruturación, e derrubamentos parciais en edificios con uso residencial que comporten o acaemento estrutural e funcional dos devanditos edificios. Actuacións que supoñen o baleirado interior da edificación non serán obxecto de financiamento (art. 60.3 do RD 801/2005).

As actuacións de rehabilitación axustaranse estritamente ó Plan Especial de Protección e Rehabilitación aprobado polo concello.

B. Rehabilitación de vivendas.

Serán subvencionables as seguintes actuacións:

- a) Acceso adecuado para as persoas con discapacidade.
- b) Adecuadas condicións de protección fronte a incendios.
- c) Adecuadas condicións de ornato e salubridade.
- d) Estanqueidad fronte a choiva.
- e) Seguraza estrutural
- f) Sistemas adecuados de evacuación de auga de choiva e saneamento.
- g) Sistemas de aforro enerxético.
- h) existencia e correcto funcionamento de servizos sanitarios e cociñas;
- i) existencia e correcto funcionamento de instalacións eléctricas;
- j) existencia e correcto funcionamento de saneamento e fontanería;
- k) existencia e correcto funcionamento de sistema de calefacción;
- l) existencia e correcto funcionamento de extracción de fumes e ventilación;
- m) illamento térmico; illamento acústico, adecuación distribución de espazos interiores;

C. Rehabilitación de elementos comúns.

Serán subvencionables as actuacións nos elementos comúns das edificacións tales como: adecuación do acceso para as persoas con discapacidade, adecuación ás condicións de protección fronte a incendios, adecuación ás condicións de ornato e salubridade, estanquidade fronte á choiva, seguraza estrutural, adecuación de evacuación de auga de choiva e saneamento, e adecuación dos sistemas de aforro enerxético.

D. Rehabilitación de elementos especiais e de interese arquitectónico.

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

Asemade serán actuacións subvencionables a través das presentes bases, as contempladas na orde da Consellería de Vivenda e Solo do 13 de decembro de 2006, publicada no Diario Oficial de Galicia núm. 245, venres 22 de decembro de 2006, "pola que se regula a cédula: rehabilitación de calidade", que non sexan incompatibles co contemplado no Decreto 157/2006 do 7 de setembro, de rehabilitación e renovación de calidade de vivendas no medio rural e conxuntos históricos de Galicia; co Real Decreto 801/2005, do 1 de Xullo, polo que se aproba o Plan estatal 2005-2008, e co Real Decreto 2066/2008 de 12 de decembro polo que se regula o Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012, para favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda; e coas presentes bases

Artigo 4. Características das axudas económicas.

As axudas económicas previstas terán o carácter de subvención a fondo perdido, poderán dirixirse a calquera das actuacións sinaladas no artigo 3 da presente ordenanza e financiarán parcialmente as actuacións de rehabilitación nas proporcións e cantidades que se reflectan nos artigos seguintes das presentes bases.

As subvencións concederanse no marco dos acordos asinados entre o Concello de Ourense, a Consellería de Medioambiente Territorio e Infraestruturas e o Ministerio de Vivenda.

Para os efectos de obter as axudas previstas nas presentes normas de procedemento, será necesario cumprir os seguintes requisitos:

1. As axudas económicas abeiradas aos convenios citados no artigo 1 desta ordenanza terán o carácter de subvención a fondo perdido e poderán acollerse a elas calquera das actuacións consignadas no seu artigo 3.
2. As axudas serán concedidas tendo en conta os informes técnicos emitidos pola Oficina Municipal Xestora de Rehabilitación da Vivenda en Ourense (Oficina de Rehabilitación).
3. Exclúense das axudas os proxectos que supoñan o derrubamento total da edificación e os baleirados integrais.
4. A anterior orde de prioridades aplicarase de xeito tal que se poidan realizar actuacións en todos os niveis
5. As obras proxectadas deberán obter a preceptiva licenza municipal de obras, e a edificación ou vivenda ter uso residencial unha vez rematadas as actuacións.
6. As obras que se dirixan cara á actuación 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.
7. Non poderán subvencionarse actuacións sobre os elementos privativos das vivendas, as obras das cales non consigan obter as debidas condicións de adecuación de habitabilidade destas, salvo caso debidamente xustificado.
8. As obras que precisen de certificado final de obra, unha vez rematadas, deberán de acadar a preceptiva licenza de primeira utilización, se procede.

CAPÍTULO SEGUNDO. FINALIDADE DAS AXUDAS

Artigo 5. Conformidade co planeamento

1. Os inmóbeis e os usos para os que se soliciten as axudas deberán ser conformes coas determinacións da normativa aplicábel en cada momento ou ben acadar a súa conformidade unha vez rematadas as obras obxecto das axudas.
2. Poderán concederse axudas para obras parciais e circunstanciais en elementos identificados polo órgano municipal competente como desconformes co planeamento vixente, para adaptalos ao dito planeamento..

Artigo 6. Condicións dos inmóbeis

1. Os edificios deberán contar como mínimo con 2/3 da súa superficie útil destinada a uso de vivenda, despois de realizadas as actuacións de rehabilitación. Exclúense do cómputo as superficies por baixo da rasante.

2. 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.
3. As actuacións en vivendas deberán atender prioritariamente á mellora das condicións de habitabilidade relativas a distribución interior, instalacións de auga, electricidade, ventilación, iluminación natural e aireación, illamento térmico, servizos hixiénicos e instalacións de cociña ou doutros servizos de carácter xeral. Non se protexerán obras de acabados cuxa finalidade sexa puramente decorativa. En todo caso, as vivendas deberán localizarse en edificios que reúnan as condicións sinaladas no punto anterior.
4. Non se subvencionarán obras terminadas con anterioridade á la resolución provisional de la concesión de la subvención, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 16 de estas bases.

Artigo 7.- Beneficiarios das axudas

Poderán solicitar estas axudas:

Os propietarios e usufrutuarios de vivendas ou edificios destinados a vivendas, así como os arrendatarios (con contrato de aluguer visado pola Delegación Provincial da Consellería e con depósito de fianza) ou titulares dalgún dereito de uso sobre eles que teñan autorización da propiedade para acomete-las obras, sempre e cando a vivenda constitúa domicilio habitual.

Os propietarios ou titulares dalgún dereito de uso sobre os edificios cando se trate de axudas á rehabilitación de elementos comúns dos edificios.

Os titulares de vivendas desocupadas sempre e cando se comprometan a ocupalas eles mesmos, a transmitilas ou a cedelas en arrendamento ou de calquera outro xeito legalmente admisible, como residencia habitual e permanente, no prazo máximo de 6 meses dende a finalización das obras. Neste caso a concesión da axuda quedará condicionada á efectiva ocupación das vivendas en dito prazo, que poderá ser prorrogado ata un ano, a solicitude do interesado, cando medie causa xustificada.

Non se poderán vender ata pasados cinco anos dende o remate das obras (art. 54 do RD 801/2005 do 1 de xullo e art. 53 do D 18/2006 do 26 de xaneiro).

No poderá obter a condición de beneficiario as persoas que incurran nos supostos do artigo 10 da ley 9/2007, de 13 de xunio de subvencions de Galicia.

Terán as das obrigas sinaladas nos artigo 11 y 12 da Ley 9/2007, de 13 de xunio de subvenciones de Galicia.

Informase os beneficiarios da existencia do Rexistro Público de Subvenciones.

A solicitude de axudas significa a aceptación destas bases.

CAPÍTULO TERCEIRO. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN

Artigo 8.-Beneficiarios e contía das axudas económicas

As subvencións serán as seguintes:

A- Establecese con carácter xeral unha subvención a fondo perdido de ata o 80% do orzamento protexible das obras de rehabilitación ou renovación do edificio ou vivenda, sen que a subvención poda exceder de 11.000 euros por vivenda.

B- Establecese unha subvención máxima de asta o 80% do orzamento protexible das obras de rehabilitación do edificio, sen exceder de 7.500 euros por vivenda, cando a intervención se limite aos elementos comúns do inmovel.

C- Establecese unha subvención máxima ata o 80% do orzamento protexible do custo das obras de rehabilitación do edificio ou vivenda, sen que a subvención media poida exceder de 15.000 euros por vivenda, cando se destinen a residencia habitual e permanente do propietario maior de 65 na data da solicitude, ou ben se destinen en aluguer para persoas maiores de 65 anos.

D- Establecese unha subvención máxima ata o 80% do orzamento protexible do custo das obras de rehabilitación do edificio ou vivenda, sen que a subvención media poida exceder de 20.000 euros por vivenda, cando se destinen a residencia habitual e permanente do propietario e éste sexa menor de 40 anos, ou ben se destinen en aluguer para xoves menores de 40 anos.

Artigo 9. Programa complementario de actuacións

Estabéllese un programa complementario de actuacións para tentar dar solución a aqueles casos nos que, existindo unha situación de insolvencia económica por parte dos solicitantes, se pretenda actuar sobre os elementos comúns do edificio ou no acaemento das condicións de habitabilidade das vivendas. Este programa, condicionado á existencia de fondos dispoñíbeis e á acreditación da situación de insolvencia, terá por obxecto, pois, aquelas actuacións que, pola súa necesidade, características e urxencia, se estimen como prioritarias.

Será condición sine qua non para acollerse a este programa que se recoñeza a necesidade de acaemento á habitabilidade por parte dos servizos técnicos da Oficina de Rehabilitación.

As axudas irán dirixidas exclusivamente á instalación, adecuación de cociñas e/ou baños, eliminación de humidades, adecuación de pezas habitábeis ou instalacións especiais para o uso de persoas que acrediten insolvencia económica.

O orzamento protexíbel da actuación será determinado polos servizos técnicos, con independencia do custo real da obra.

Beneficiarios:

Poderán ser beneficiarios das axudas complementarias deste programa todas aquelas unidades familiares que acrediten insolvencia económica para acometer as obras necesarias.

Requisitos:

A situación de insolvencia irá referida a unidade familiar e deberá acreditarse mediante a seguinte documentación:

Informe dos servizos sociais deste Concello, que demostre a situación de precariedade económica.

Relación de membros da unidade familiar: nome e apelidos, dni e data de nacemento dos mesmos.

Declaración xurada dos ingresos anuais da unidade familiar.

Fotocopia da última declaración do Impuesto sobre a Renda das Personas Físicas e do Impuesto sobre o Patrimonio ou, no seu caso, certificado negativo de Facenda, dos membros da unidade familiar.

Autorización para solicitar da AEAT información tributaria relativa aos membros da unidade familiar.

Declaración xurada de carecer de outra vivenda dentro da provincia de Ourense.

Contía das axudas:

As axudas previstas para a rehabilitación centraranse nos seguintes puntos:

- Estabélcese unha subvención a fondo perdido do 80% do orzamento protexible das obras de rehabilitación que se realicen hasta un máximo de 20.000 €. Esta subvención pode chegar ao 100%, sempre que exista partida orzamentaria para isto e estea avaliado segundo os criterios anteriormente establecidos.

Poderase resolver o outorgamento de subvencións por unha contía inferior á sinalada anteriormente.

Artigo 10.-Orzamento protexible.

Por orzamento protexíbel entenderase o orzamento xeral máis o imposto sobre o valor engadido (IVE). O devandito orzamento será o resultado de lle adicionar ao orzamento de execución material o beneficio industrial e os gastos xerais, máis os custos dos honorarios facultativos e de xestión e os tributos satisfeitos por razón das actuacións.

Revisión de prezos:

Orzamento presentado será revisado segundo a Base de prezos da Xunta de Galicia. Exclúiranse mobiliario, elementos decorativos, carpintarías de aluminio e forxados de formigón; agás informe favorábel da Oficina de Rehabilitación.

Contía mínima do orzamento protexíbel por vivenda.

Só se considerarán actuacións protexíbeis aquelas que contén cun orzamento protexíbel superior a 2.000 euros por vivenda.

Contía mínima do orzamento protexíbel por edificio e comúns.

Só se considerarán actuacións protexíbeis aquelas en que o orzamento protexíbel exceda 2.000 euros por edificio e 500 euros por vivenda.

Contía máxima de orzamento protexíbel.

Rehabilitación de vivendas en edificios colectivos.

Contía máxima do orzamento protexíbel por vivenda será a aceptada polos técnicos da Delegación provincial do I.G.V.S.

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

Rehabilitación de elementos comúns de edificios.

Contía máxima de orzamento protexíbel por edificio será a aceptada polos técnicos da Delegación provincial do I.G.V.S.

Cando da rehabilitación dos elementos comúns dos edificios se deriven necesariamente obras que afecten ás vivendas, poderá incluírse o seu custo no orzamento protexíbel da devandita actuación.

Rehabilitación de edificios dunha soa vivenda.

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

Contía máxima do orzamento protexíbel será a aceptada polos técnicos da Delegación provincial do I.G.V.S.

CAPÍTULO CUARTO. REQUISITOS XERAIS

Artigo 11. Requisitos xerais

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

- 1º. As obras contarán coa preceptiva licenza municipal de obras nas que se faga constar a descrición de todas as obras a executar.
- 2º. A edificación 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.
- 4º. Demais que se sinalan nestas bases.

Artigo 12. Límites xerais das axudas

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

A cuantía máxima das axudas será:

ANO 2009

- Area de Rehabilitación Integral do Casco Histórico de Ourense: 400.000 € de conformidade coa partida 230 4323 78012 de vixente orzamento.
- Area de Rehabilitación Integral de Seixalbo. 180.000 € de conformidade coa partida 230 4323 78013 de vixente orzamento.

ANO 2010

- Area de Rehabilitación Integral do Casco Histórico de Ourense: 400.000 €
- Area de Rehabilitación Integral de Seixalbo. 150.000 €.

A contía destas axudas poderá ser modificada ao alza cando concurren as circunstancias previstas no artigo 31.2 da Ley 9/2007, de 13 de xuño de subvencións de Galicia.

Artigo 13. Compatibilidade das axudas

Estas axudas son compatíbeis 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 100% do orzamento protexíbel.

CAPÍTULO QUINTO. PROCEDEMENTO DE CONCESIÓN

Artigo 14. Normas xerais

1. A iniciación do procedemento e do prazo de presentación de solicitudes de axudas comezará coa publicación destas bases no Diario Oficial de Galicia.
2. O procedemento é mediante convocatoria aberta conforme o establecido no artigo 59 do R.D. 887/2006 de 21/07/06 polo que se aproba o Regulamento da Lei Xeral de Subvencións.
3. A instrución do procedemento corresponderá a Oficina de Rehabilitación que realizará de oficio cantas actuacións estime necesarias para a determinación, coñecemento e comprobación dos datos en virtude dos que deberá formularse a proposta de resolución.
4. Ás propostas serán realizadas por unha Comisión Avaliadora que estará integrada polo titular da Delegación de competencias, o Tenente Alcalde, concelleiro de Vivenda Pública, Peris e Bic das Burgas, ou quen o substitúa nesa competencia, que a presidirá, o interventor, un asesor xurídico do concello de Ourense, o arquitecto da Oficina de Rehabilitación, que actuará como relator da Comisión e un funcionario desa oficina que actuará como secretario. Os titulares poderán delegar noutra persoa ou persoas a condición de membro da Comisión.
5. A resolución dos expedientes corresponderá ao órgano que teña a competencia para autorizar o correspondente gasto, tras a proposta formulada pola Comisión Avaliadora.

6. O prazo para acordar a aprobación inicial da axuda será cinco 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 15. Inspección Técnica previa

O petionario/a poderá solicitar, mediante impreso normalizado, unha visita de inspección técnica previa ao inicio das obras subvencionábeis . Alén diso, deberá achegar a información requirida e dar a súa conformidade ás obras inspeccionadas para as que se solicitan as axudas. 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 inmóbel.

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 impreso 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.

Estas solicitudes de asistencia técnica serán aceptadas, en función dos medios e recursos dispoñíbeis, 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 interese como obxecto de prácticas de formación que promova a Oficina Municipal de Rehabilitación.
- d) De obra menor.
- e) Doutras solicitudes consideradas de interese xeral.

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

En todo caso, tanto a redacción de documentación para a obtención de licenza como a dirección facultativa das obras serán realizadas por técnicos con capacitación profesional e habilitación legal abundas 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.

Artigo 16.- Criterios para concesión das subvencions

As axudas outorgaranse de acordo cos seguintes criterios:

1. Obras rematadas con anterioridade á publicación das presentes bases, e xa inspeccionadas por técnicos municipais que non obtiveron axuda por térense esgotados os créditos dispoñíbeis previstos en anteriores convocatorias.
2. Antigüidade da solicitude.

Artigo 17. Solicitude oficial de axuda e documentación

As solicitudes de axuda poderanse presentar dende a publicación no D.O.G. ata o 31 de mayo de 2010.

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 Lei 30/92, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Xunto coa solicitude se achegará a seguinte documentación:

1. Documentación relativa ao solicitante.
 - a) Fotocopia do DNI do solicitante e, de ser o caso, do seu representante.
 - b) Declaración responsable de no estar incurso nos supostos do artigo 10 da ley 9/2007, de 13 de xunio de subvencions de Galicia.
 - c) Declaración responsable de cumprimento das obrigas sinaladas no artigo 11 da Ley 9/2007, de 13 de xunio de subvencions de Galicia.
2. Documentación acreditativa da titularidade do inmóbel.
 - a) 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 inmóbel.
 - b) Nos supostos de arrendamento, e á 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 se faga constar a descrición das obras e a autorización do propietario/a para realizalas, cando tal autorización sexa legalmente esixíbel 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 ou 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 responsable de todas as subvencións solicitadas e concedidas para as actuacións subvencionábeis por esta ordenanza.
5. Licenza 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 do Concello).

Artigo 18. Aprobación inicial das axudas

1. A chegada a solicitude e a documentación complementaria que corresponda, e logo dos informes oportunos, o expediente será remitido á Consellería correspondente para su cualificación provisional.
2. A vista da cualificación provisional, a Comisión Avaliadora formulará proposta e o órgano que ostente a atribución para autorizar o gasto resolverá sobre a concesión inicial das axudas. Esta aprobación inicial terá a condición de acto de trámite necesario para a obtención das axudas.
3. No caso de obras, visitadas e supervisadas previamente polos técnicos da oficina e cualificadas provisionalmente, estivesen rematadas, no momento de elevar o expediente ao órgano competente para a súa aprobación, acordarase conxuntamente a aprobación inicial e definitiva das axudas.
4. 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 cobro 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.
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 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.
3. Obriga de manter colocado o cartel informativo do programa de axudas para a rehabilitación de acordo co deseño proposto pola Oficina de Rehabilitación durante a execución das obras e até o cobro total das axudas solicitadas.

Artigo 21. Execución das obras

1. As obras deberán executarse 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 deberán axustarse ás prescricións contidas no proxecto técnico ou documentación que serviu de base para a concesión inicial das axudas, non admitíndose máis modificacións na súa execución que as autorizadas pola Oficina de Rehabilitación que, en todo caso, deberán estar amparadas pola correspondente licenza urbanística.
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.
5. Coa finalidade de garantir o axeitado seguimento das obras, a solución de posíbeis 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 22. Remate das obras

1. Finalizadas as obras, o beneficiario presentará a Oficina de rehabilitación a documentación redactada polo seu técnico director e as facturas correspondentes, co fin de que os servizos técnicos da Oficina de Rehabilitación podan certificar a súa realización así como as datas de inicio e finalización das obras e o seu custo final, e o cumprimento das condicións ás que estean sometidas as actuacións.
2. Dita certificación será aprobada polo órgano municipal competente e remitida a Consellería para su cualificación definitiva.
3. En obras que precisen licenza de primeira ocupación, o outorgamento desta será imprescindible para continuar co trámite de aprobación definitiva das axudas.

Artigo 23. Cualificación definitiva e pagamento das axudas

Unha vez que o I.G.V.S. emita o documento de cualificación definitiva e como norma xeral se procedera ao libramento da subvención concedida.

Non obstante, previa solicitude motivada do solicitante mediante a certificación das obras e gastos realizados por técnico competente ou técnico municipal da oficina municipal de rehabilitación e vivenda, e sempre que o permita a dispoñibilidade líquida da Tesourería municipal, poderase efectuar, con carácter anticipado á xustificación dos gastos, o libramento de ata un máximo do 50 % do importe subvencionado.

Non poderá realizarse o pagamento da subvención en tanto o beneficiario non se atope ao corrente do cumprimento das súas obrigas tributarias e fronte a Seguridade Social ou sexa debedor por resolución de procedencia de reintegro.

Artigo 24. Causas de denegación e perda das axudas

As axudas poderán ser denegadas ou canceladas polas seguintes causas:

- a) Non reunir as condicións esixidas por esta ordenanza, relativas aos solicitantes ou aos inmóbeis para rehabilitar.
- b) A realización de obras non previstas no proxecto e que non estean autorizadas pola Oficina de Rehabilitación nin amparadas por licenza urbanística.
- 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 a respecto do estado previo do inmóbel.
- e) Iniciar as obras sen dar conta á Oficina de Rehabilitación.
- f) Incumprir os prazos sinalados na aprobación 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 25. 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 inmóbeis 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 intereses 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.. Outros convenios

Mediante convocatorias específicas poderán establecerse liñas de axudas para actuacións de rehabilitación de inmóbeis 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.

SEGUNDA. Promocións tuteladas

1. 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 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 aluguer das súas partes.

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

TERCEIRA. Axudas a locais comerciais e outras actividades económicas

Mediante convocatorias específicas poderanse establecer liñas de axudas para a mellora e actualización dos locais de comercio e outras actividades económicas na cidade Histórica e no núcleo etnográfico de Seixalbo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

1. Aos expedientes iniciados durante a vixencia da Ordenanza municipal reguladora das axudas para a rehabilitación de edificios e vivendas nas áreas de rehabilitación integrada do Casco Histórico de Ourense e non núcleo etnográfico de Seixalbo actualmente vixentes unha vez entrada en vigor as presentes bases, aplicaráselles a normativa que resulte máis favorábel para vos interesados/ás.

2. Non obstante, ás contías das axudas previstas nestas bases unicamente serán aplicábeis ás actuacións sometidas ao réxime R.d. 801/2005, do 1 de xullo, polo que se aproba o Plan Estatal 2005-2008, para favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda e as actuacións sometidas o réxime do RD 2066/2008 de 12 de decembro polo que se regula o Plan Estatal 2009-2012.