

**ORDENANZA Nº 25, REGULADORA DAS AXUDAS DE REHABILITACIÓN DE VIVENDAS NA "AREA DE REHABILITACIÓN DO CASCO HISTÓRICO DE MONDOÑEDO E BARRIOS HISTÓRICOS DE SAN LAZARO E OS MUIÑOS"**

**CAPITULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS**

**ARTIGO 1º: ÁMBITO TERRITORIAL**

As vivendas e edificios de vivendas do Área de Rehabilitación declarada de Mondoñedo, que engloba o centro histórico, e barrios históricos de Os Muíños e San Lázaro, xunto coas marxes do Río Valiñadares no tramo que une estes dous barrios, serán obxecto de axudas todas as obras de rehabilitación.

**ARTIGO 2º: BENEFICIARIOS**

Poderán ser beneficiarios destas subvencións para a rehabilitación da vivendas sen prexuízo de reunir os requisitos establecidos neste artigo :

- Os propietarios e usufrutuarios de vivendas ou edificios destinados a residencia habitual e permanente ou ben aquelas que van a ser dedicada ó aluguer.
- Os inquilinos de vivendas ou edificios de vivendas que teñan autorización da propiedade para acometer obras na vivenda ou edificio que ocupan como arrendatarios.
- Propietarios ou titulares de algún dereito de uso cando as axudas se refiran a obras en elementos comúns do edificio.

Os beneficiarios das subvencións haberán de cumprir as seguintes condicións:

- Non estar incurso en ningunha das circunstancias previstas no artigo 13 da Lei 38/2003, do 17 de novembro, xeral de Subvencións.
- Deberá así mesmo cumprir os requisitos e obrigas establecidas nos artigos 10 e 11 da Lei 9/2007 do 13 de xuño, de Subvencións de Galicia.

**ARTIGO 3º: CONDICIÓNS DOS EDIFICIOS.**

- Os inmobles deberán ter unha antigüidade superior a 10 anos, excepto cando se trate das adaptacións para uso de persoas discapacitadas ou cando, se é o caso, as obras sexan necesarias para adaptar as instalacións a normativa técnica aplicable.

- Non se protexeran actuacións nos edificios que carezan da seguridade estrutural e construtiva, de condicións suficientes de estanquidade fronte a choiva, da subministración eléctrica e dunha adecuada funcionalidade da rede de saneamento en xeral, excepto que as obras inclúan as necesarias para a consecución das condicións sinaladas.
- As actuacións nas vivendas deberán atender primeiramente á mellora das condicións de habitabilidade, instalacións, servizos hixiénicos, instalacións de cociñas ou doutos servizos de carácter xeral.
- Ter polo menos un 50% da súa superficie útil destinada a vivenda.

#### **ARTIGO 4º: TIPOLOXÍA DAS ACTUACIÓNS**

As axudas previstas neste Plan de Rehabilitación, dirixiranse a subvencionar a rehabilitación das vivendas para mellorar a calidade de vida e as condicións de habitabilidade, como tamén todas aquelas encamiñadas a salvagarda-lo patrimonio edificado.

Nota: Os tipos de obras englobaranse dentro dos diferentes apartados do Anexo I, ademais de acollerse ós criterios técnicos establecidos no mesmo Anexo I desta ordenanza. Quedando excluídos o baleirado total dos edificios e as actuacións de reestruturación total e a nova edificación.

#### **CAPITULO II. AXUDAS A REHABILITACIÓN**

##### **ARTIGO 5º: TIPOS E CONTÍAS DAS AXUDAS ECONÓMICAS**

5.1.- As axudas económicas previstas terán o carácter de subvención a fondo perdido, poderán dirixirse a calquera das actuacións sinaladas no artigo 3 das presentes bases e financiarán parcialmente as actuacións de rehabilitación nas proporcións e cantidades que se detallan nos artigos 5.3 e 5.4.

5.2.- A contía máxima das subvencións determinarase en función dos ingresos familiares ponderados (IFP) do solicitantes, e referirase á unidade familiar tal e como resulta definida no artigo 49 da Lei de Vivenda de Galicia.

- a) Partirase da contía de base impoñible e do aforro, reguladas nos artigos 48 e 49 respectivamente, da Lei 35/2006, do 28 de novembro, do Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas, correspondente á declaración ou declaracións presentadas por cada un dos membros da unidade

familiar relativa ó último período impositivo con prazo de presentación vencido.

No caso de que algún dos membros non teña presentado a declaración da renda por non estar obrigado, aportarase o Certificado de Bases Impoñibles que expide a Axencia Estatal, tomando os datos que figuren nel como base para o cálculo dos ingresos familiares ponderados.

- b) A contía resultante converterase nun número de veces o IPREM (Indicador Público de Renda de Efectos Múltiples) en vigor durante o período ó que se refiran os ingresos avaliados.
- c) O número de veces o IPREM resultante poderá ser ponderado mediante a aplicación dun coeficiente multiplicador, en función do número de membros da unidade familiar como segue:

Nº membros unidade familiar	Coeficiente
1	1.00
2	0.90
3	0.80
4	0.75
5	0.70

Se algún membro da unidade familiar é unha persoa con discapacidade, nas condicións oficialmente recoñecido nos termos establecidos pola lexislación do Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas, aplicarase o coeficiente correspondente ao do tramo seguinte o que lle correspondería pola súa composición familiar.

5.3.- Elementos Privativos: De acordo cos ingresos ponderados da unidade familiar, a contía da subvención virá determinada como segue:

- a) Ata 1,5 veces o IPREM: 70% do orzamento protexido con unha subvención máxima de 18.000€
- b) b.- Entre 1,5 e 3,5 veces o IMPREM: 50% do orzamento protexido con unha subvención máxima de 12.000€
- c) c.- Máis de 3,5 veces o IPREM e ata a cantidade máxima que estableza o Plan Estatal: 30% do orzamento protexido con unha subvención máxima de 8.000€

5.4.- Elementos Comúns do Edificio: Para as obras de elementos comúns dos edificios de vivendas colectivas establécese a porcentaxe lineal do 50% con un importe de subvención máximo de 10.000€

#### ARTIGO 6º: **ORZAMENTO PROTExIDO.**

Para os efectos das axudas establecidas nesta ordenanza, entenderase:

- a) 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
- b) Polo orzamento xeral, o integrado polas seguintes partidas:
  - 1ª Orzamento de execución material
  - 2ª Beneficio industrial e gastos xerais, que se cifran, respectivamente , no 6% e no 13% do orzamento de execución material
- c) Por orzamento protexido o integrado polas seguintes partidas:
  - 1ª Orzamento xeral (da vivenda e parte proporcional de elementos comúns)
  - 2ª Imposto sobre o valor engadido
  - 3º Honorarios facultativos
  - 4º Licenzas e taxas

Entenderase como orzamento subvencionable o orzamento protexido, e establecerase:

Unha contía mínima do orzamento protexido: Soamente se considerarán actuacións protexidas aquelas que contén cun orzamento protexido por vivenda rehabilitada ou que participe nos custos de rehabilitación dun edificio igual ou superior os 1.000€ .

O orzamento máximo protexido non poderá ser superior o resultado de multiplicar a superficie útil da vivenda polo Módulo Básico Estatal en vigor . O límite máximo de superficie útil computable é de 90m<sup>2</sup> por vivenda.

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 da Xunta de Galicia , ou na súa ausencia, os das distintas partidas da base de datos da construción de Galicia.

**ARTIGO 7º: COMPATIBILIDADE.**

Estas axudas serán compatibles con calquera outra desta ou doutras administracións, coas limitacións que se establezan nas distintas normativas reguladoras desoutras axudas.

**CAPITULO III. PROCEDEMENTO E TRAMITACIÓN DAS SOLICITUDES**

**ARTIGO 8º: CONDICIÓN DAS PERSOAS SOLICITANTES**

- 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.
- Cando as vivendas estean en réxime de copropiedade común ou comunidade de bens, as persoas propietarias designarán un representante por acordo entre eles.

**ARTIGO 9º: SOLICITUDE DE VISITA TÉCNICA PREVIA**

Deberá solicitarse, 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 10º: REDACCIÓN DA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

Para optar a subvención será necesario presentar o proxecto ou memoria técnica correspondente. O promotor poderá solicitar da Oficina Municipal de Rehabilitación, a prestación dos servizos de axuda a redacción da documentación

técnica precisa, servizos de estudo e redacción da documentación técnica - memoria, planos, esquemas, valoración, pregos, modelos de estudos de seguridade, etc.- toda a que sexa necesaria para obte-los permisos de obra.

Estas solicitudes de asistencia técnica poderán ser aceptadas, nas obras de :

- Conservación, mantemento e reparación de edificios e vivendas.
- Restauración de edificios e vivendas.
- Rehabilitación de edificios e vivendas.

Tal e como se definen no Anexo I da presente ordenanza

No caso que para estes traballos se demande por parte dos servizos técnicos municipais a dirección de obra dos traballos, a oficina de Rehabilitación poderase facer cargo da mesma sempre que se abonen por parte do promotor os custos dos seguros de responsabilidade civil pertinentes da dirección de obra.

Pola contra non poderán ser aceptadas:

- As propostas de redacción de proxectos para actuacións de reconstrución de edificios ou vivendas, tal e como se definen no Anexo I.
- Aquelas que resulten desproporcionadas ou incongruentes en relación ás características do edificio sobre o que se actúe.
- Outras que polas súas características especiais ou grande complexidade, requiran da intervención de equipos técnicos ou medios no dispoñibles na Oficina de Rehabilitación. Se e o caso, anteprojecto ou proxecto arquitectónico redactado por técnico competente.

Non se responsabiliza da supervisión de ningún traballo en materia de seguridade e saúde na obra. Tampouco se responsabiliza das consecuencias que se deriven da mala execución, ou da ausencia de ditos traballos.

En todo caso, tanto a redacción da documentación para obte-la licenza como 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.

## ARTIGO 11º: **DOCUMENTACIÓN**

### 11.1.- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

- a) DNI do solicitante e/ou propietarios/as, se é o caso.
- b) Documentación acreditativa da titularidade do inmovible por parte do solicitante ou contrato de arrendamento e autorización do/a propietario/a do inmovible para realizar as obras no caso de que o solicitante sexa arrendatario/a.
- c) No caso de existir mais dun propietario/a, autorización deles a un dos propietarios par a xestión, tramitación e cobro da subvención.
- d) Declaración xurada de que dedicará a vivenda a residencia habitual e permanente ou alugamento.
- e) No caso de remodelación de edificios, declaración xurada de que o destino destes será para vivenda.
- f) Declaración xurada das subvencións ou axudas solicitadas ou percibidas por parte doutras entidades públicas ou privadas, nacionais ou estranxeiras para o financiamento da mesma actuación ou proxecto par o que se solicita subvención.
- g) Declaración responsable de atoparse ó corrente no cumprimento das súas obrigas tributarias, incluíndo as municipais e autonómicas, e fronte á Seguridade Social. En todo caso, antes da proposta de resolución deberá achegar as correspondentes certificacións expedidas pola Delegación da Axencia Tributaria, de Facenda da Xunta de Galicia, da Tesourería municipal e da Tesourería Territorial da Seguridade Social.
- h) Declaración responsable de non atoparse inhabilitado/a ou estar incurso/a en prohibición para acceder á condición de beneficiario de subvencións do Concello de Mondoñedo, de conformidade co establecido no artigo 13 da Lei 38/2003, xeral de subvencións.
- i) Fotocopia da declaración conxunta ou das declaracións individuais do tódolos membros da unidade familiar do imposto sobre a renda das persoas físicas , referida ao período impositivo inmediatamente anterior ao momento da solicitude das axudas, unha vez vencido o prazo para presentala. No caso de que non se fixese a declaración da renda, certificación expedida pola Axencia Tributaria das bases impoñibles.

#### 11.2.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- a) Fotografías en cor das fachadas da vivenda ou edificio e das zonas que se van a rehabilitar
- b) Memoria adaptada a seguinte estrutura:
  - Descrición do tipo de actuación que se vai levar a cabo

- Superficie útil da vivenda
  - Presuposto de execución detallado por unidades de obra con medición e prezo.
  - Prazo máximo de execución das obras.
- c) Se é o caso, proxecto de execución das obras asinado polo técnico competente.
- d) No caso de actuacións en elementos comúns do inmoble, cotas de participación de cada unha das vivendas sobre estas.

#### **ARTIGO 12º: PRAZOS E SOLICITUDES.**

As solicitudes para as axudas presentaranse en Instancia normalizada na Oficina Municipal de Rehabilitación xunto coa documentación que se describe no artigo anterior.

O prazo de solicitudes permanecerá aberto dende a sinatura de cada un dos convenios que se asinen entre o Ministerio, a Xunta e o Concello de Mondoñedo e ata o fin dos mesmos.

#### **ARTIGO 13º: CRITERIOS DE SELECCIÓN**

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 selección previa das solicitudes candidatas a seren subvencionadas en función das seguintes consideracións:

- Por orden de entrada das solicitudes e axuste económico do número de actuacións a cumprir.

Comprobado que esta selección cumpre coas condicións desta Ordenanza a Oficina de Rehabilitación realizará a proposta de selección.

#### **ARTIGO 14º: APROBACIÓN INICIAL DAS AXUDAS. CUALIFICACIÓN PROVISIONAL**

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 consta-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.

O Concello instará á Delegación Provincial da Xunta de Galicia, Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestruturas, Instituto Galego de Vivenda e Solo a concesión da correspondente cualificación provisional de rehabilitación, aportando a documentación oportuna.

#### ARTIGO 15º: **EXECUCIÓN DAS OBRAS**

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.

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, en todo caso, deberán estar autorizadas pola correspondente licenza urbanística.

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.

Durante o período de execución das obras, o promotor deberá colocar ó cartel informativo do programa de axudas para a rehabilitación de acordo co deseño proposto pola Oficina de Rehabilitación e até o cobro total de axudas solicitadas.

#### ARTIGO 16º: **REMATE DAS OBRAS**

O solicitante das axudas á rehabilitación deberá comunicar á Oficina de Rehabilitación, a data de remate das obras.

Ademais deberá presentar na Oficina de Rehabilitación a seguinte documentación acreditativa da finalización de obra: Facturas emitidas pola empresa adxudicataria e xustificación de pagos mediante transferencia bancaria, talón ou calquera outro medio regulado pola Lei 38/2003 xeral de subvencións e Lei 9/2007 de subvencións de Galicia.

**ARTIGO 17º: APROBACIÓN DEFINITIVA DAS AXUDAS. CUALIFICACIÓN DEFINITIVA**

A Oficina de Rehabilitación comprobará a obra realizada e a documentación presentada e emitirá o informe para o órgano municipal correspondente que tramitará a Cualificación Definitiva na Delegación Provincial da Xunta de Galicia, Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestruturas, Instituto Galego de Vivenda e Solo.

**ARTIGO 18º: PAGAMENTO DAS AXUDAS**

As axudas con Cualificación Definitiva serán aboadas unha vez obtida a Resolución de Abono do expediente por parte da Xunta de Galicia, Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestruturas, Instituto Galego de Vivenda e Solo e transferidos ao Concello os fondos correspondentes. Previamente se comprobará que o beneficiario este libre de débedas de carácter tributario coas administracións (Administración Local, Facenda da Xunta de Galicia, Axencia Tributaria e Seguridade Social).

**ARTIGO 19º: CAUSA DE DENEGACIÓN DAS AXUDAS.**

Será causa de perda da axuda económica:

- A non adaptación ó planeamento urbanístico existente para o Municipio de Mondoñedo en xeral, e para a zona do Plan Especial de Protección e Reforma Interior en particular.
- A incorrecta realización das obras aprobadas ou a non adaptación ós criterios técnicos establecidos nesta Ordenanza.
- A non execución das obras previstas.

- A execución de obras non aprobadas previamente pola Oficina de Rehabilitación Municipal e abeiradas por licenza municipal de obras.
- O impedimento ou obstaculización do acceso ás obras dos técnicos da Oficina Municipal de Rehabilitación por parte do promotor ou do contratista
- A grave incorrección técnica ou construtiva das obras, apreciada pola Oficina Municipal, de Rehabilitación e constatada no proxecto ou na súa execución.
- Incumprimento non xustificando do prazo de execución das obras non obstante poderá outorgarse a cualificación definitiva naqueles casos en que, acadada a seguridade estrutural e habitabilidade da vivenda e cumpridos os demais requisitos e se comprobe que as obras executadas, de entre as aprobadas, cheguen como mínimo ó 75% do orzamento protexido que figure na cualificación provisional.

## **ANEXO I. TIPOS DE INTERVENCIÓNS**

Consideraranse os seguintes tipos de intervencións de edificacións:

### **1.- ACTUACIÓNS XERAIS NOS EDIFICIOS EXISTENTES.**

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

- Actuacións de conservación, mantemento e reparación.
- Actuacións de restauración.
- Actuacións de rehabilitación.
- Actuacións de reconstrución.

#### **1.1.- Actuacións de conservación, mantemento e reparación de edificios ou vivendas.**

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 de edificios ou vivendas.**

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

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

Dentro das actuacións de restauración admitiranse:

- 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.
- 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 desaparecesen, sufrisen graves alteracións da súa configuración tipolóxica e arquitectónica ou fose precisa a súa adecuación funcional, admitiranse, no marco dun Proxecto integral de restauración, as seguintes obras:

- 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.
- Obras de reconstrución que poidan propoñe-la recuperación filolóxica das invariantes arquitectónicas do edificio con criterios de integración e coherencia formal pero con desexo diferenciado.
- Obras de actuación 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 de edificios ou vivendas.**

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 espazos interiores do edificio, poderán supoñer unha redistribución espacial sempre que se conserven os elementos determinantes da súa configuración tipolóxica: fachadas, accesos e núcleos de escaleira, muros de carga, disposición estrutural horizontal.

Tamén consideraranse obras de rehabilitación aquelas que impliquen intervencións puntuais na estrutura horizontal da vivenda. Consideraranse obras de rehabilitación, cando supoñan o mantemento ou conservación de máis do 75% dos elementos estruturais verticais e horizontais, e non modifiquen o volume orixinal.

Simultaneamente ás actuacións de rehabilitación, será obrigado 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 seguinte supresión de elementos desconformes.

### **1.4.- Actuacións de reconstrución.**

Son aquelas actuacións encamiñadas á renovación maioritaria dun edificio, incluso a substitución maioritaria dos elementos estruturais, e poden incluía demolición dos elementos estruturais ou en grao máximo conservando as fachadas existentes ó exterior, o patio e a liña e tipo de cuberta.

Consideraranse obras de reconstrución aquelas que impliquen intervencións maioritarias na estrutura horizontal da vivenda, cando supoñan a substitución de máis do 25% dos elementos estruturais verticais e horizontais, e non modifiquen o volume orixinal.

Tamén se poderán considerar obras de reconstrución aquelas que impliquen modificacións da volumetría da vivenda

Non se financiarán en ningún caso as intervencións que supoñan o baleirado das edificacións obxecto da intervención

Entenderase por baleirado a estes efectos a actuación nun edificio de muros pétreos de carga, estrutura horizontal de entramado de madeira e pilares de madeira ou metálicos, no que se demolan sen substitución (por igual material e coa escuadra necesaria) en toda ou en parte da súa superficie os pontóns, vigas e pilares dos ditos entramados de madeira. Unha vez visibles, e se resulta necesario dende o punto de vista estrutural, se poderán desmontar parcialmente os elementos destes entramados procedendo á súa substitución ou recuperación polo mesmo material. Igualmente considerase baleirado a demolición dunha planta en fachada, incluíndo esta, por debaixo da liña do beiril principal do edificio.

## **2.- ACTUACIÓNS PARCIAIS NOS EDIFICIOS EXISTENTES.**

### **2.1.- Actuacións de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores.**

As obras de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores dos edificios 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, coa supresión de elementos desconformes.

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

As obras de adecuación arquitectónica só se autorizarán como actuación independente cando o edificio presente as condición mínimas de seguridade e salubridade. Cando o edificio careza desas condición, a súa autorización só procederá cando se executen simultaneamente as obras que permitan a consecución de tales condicións.

## **3.- CRITERIOS TÉCNICOS PARA AS INTERVENCIÓNS.**

As actuacións axustaranse estritamente ó Plan Especial de Protección e Rehabilitación vixente, e cumprindo ademais e en todo caso as seguintes condicionantes arquitectónicas de tipo xeral:

### **3.1.- Elementos exteriores:**

#### a) Cubertas:

- A cuberta debe ser realizada con estrutura de madeira, cango ou taboleiro con illamento e como remate en lousa tosca, colocándose illamento en función de si é habitable ou non.
- Os canlóns e baixantes si se substitúen han de ser en cobre ou zinc, de sección circular e sen estrías, colocando na parte inferior un gardacanos para protexela.
- As chemineas deben quedar rematadas mediante enfoscado e pintura.
- Non se poden facer voadizos nin aumentar os aleiros.
- Non se poden facer cornixas, salvo que orixinalmente xa as teña e se restauren.

#### b) Fachadas:

- Non está permitido deixar a vista un material que foi pensado para ser revestido, os muros de pedra serán enfoscados con morteiros de cal ou bastardos e pintados con pinturas minerais. Os cores serán suaves e acordes coa carta de cor que ten a oficina.
- Non se admiten acabados tipo monocapa ou a imitacións a materiais.
- Os recercados graníticos orixinais dos ocos déixanse vistos seguindo aliñacións rectas (non seguindo contorno das pezas que os forman). Os recercados non poderán ser realizados con chapados, aplacados de pedra, pulidos ou imitacións.
- Para a elección da cor das fachadas se actuará en consonancia co indicado no Plan Especial de Protección e Rehabilitación vixente, e seguindo as indicacións establecidas polos técnicos da Oficina Municipal de Rehabilitación

#### c) Carpintería exterior:

- Carpinterías exteriores: Deberán manterse as carpinterías existentes recuperando as pezas en mal estado, mantendo os

vidros, decoracións, ferraxes así como os sistemas construtivos: uso de chumbo, masillas al aceite de liñaza, ...

- No caso de ser substituída farase en madeira, recuperando a solución análoga a orixinal do edificio, en madeira con escuadras similares en forma e tamaño á orixinal.
- En caso de ocos coa mocheta ó exterior será obrigatorio instalar a carpintería enrasada ó exterior recuperando a solución tradicional, podéndose adoptar a solución de dobre ventá ao interior para asegurar o illamento térmico nos materiais que permite o Pepri.
- Non se admiten persianas ao exterior
- A vidrería será transparente ou translúcida non admitíndose solucións de espello ou opacas
- O tratamento de acabado exterior das carpinterías será pintado con pinturas transpirables, non se admiten carpinterías con acabados en madeira ou vernizados.
- No deseño das portas ou portalóns para acceso ós edificios, se recuperarán ou renovarán as solucións existentes en madeira polo mesmo material permitíndose, en caso de existir, a recuperación ou renovación das forxas e vidros inseridos nestas carpinterías, non admitíndose solucións en aluminio, aceiro inoxidable ou PVC

d) Rexerías:

- Trataranse de recuperar as existentes, en caso de ser irrecuperables, reporanse segundo réplica ou con recuperación ou renovación das forxas existentes, non admitíndose solucións metálicas en aluminio en calquera acabado e de aceiro inoxidable no seu cor natural. A composición e despece, a aportar polo promotor, seguirá as liñas orixinais de composición do edificio.

### **3.2.- Elementos interiores:**

a) Estrutura horizontal:

- En todas as casas nas que exista un forxado de madeira se rehabilitará con este mesmo sistema construtivo, manténdose sempre os elementos estruturais que estean en boas condicións.

b) Escaleiras:



- Non se pode modificar a ubicación orixinal das mesmas, conservaranse todos aqueles elementos singulares das mesmas: barandas, rodapés, estrutura, ...

c) Instalacións:

- A caldeira de calefacción e o depósito de combustible téñense que instalar no interior da vivenda. Cumprirán o RITE.
- A instalación eléctrica ten que se adaptar ó Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión (REBT).

d) Tabiques:

- Conservaranse todos aqueles que non sexa necesario tirar por supoñer unha mellora nas condicións de habitabilidade da vivenda. Serán limpados, enfoscados con morteiros de cal e pintados con pinturas transpirables.

Quedan excluídas todas as actuacións en vivendas con ampliacións que supoñan un aumento ou modificación do volume da edificación primitiva en máis dun 5% e feitas cunha antigüidade inferior a 20 anos.

So se permiten as ampliacións de vivendas cando sexa necesario para acadar as condicións dignas de habitabilidade e accesibilidade ou cando contribúa a conservación e posta en valoración do importante patrimonio construído.

#### **DISPOSICIÓN DERROGATORIA.**

Queda derogada a anterior Ordenanza nº 25 reguladora das Axudas a Rehabilitación de vivendas na " área de rehabilitación do casco histórico de Mondoñedo e Barrios históricos de San Lázaro e Os Muíños"

#### **DISPOSICIÓN FINAL.**

A presente Ordenanza entrará en vigor e producirá efectos a partir da data da súa publicación no BOP de Lugo e unha vez transcorrido o prazo a que se refire o artigo 65.2 en relación co artigo 70.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das Bases de Réxime Local, permanecendo en vigor ata que se aprobe a súa modificación ou derogación expresas.

**DILIXENCIA.- Foi publicado o texto íntegro no b.O.P.nº 201, de 31 de agosto do 2012.**