



**EXCMO. CONCELLO**  
D E  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

## **BASES E CONVOCATORIA PARA A CONCESIÓN DE SUBVENCIONES PARA Á AREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DA VILA DE BAIONA (1ª FASE)**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

En desenvolvemento do Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012 as administracións implicadas coa súa aplicación precisan dun marco adecuado para o seu desenvolvemento e concreción polo que se fai precisa a redacción dunha ordenanza na que se regulamenten os criterios e procedementos a seguir para acceder ás axudas públicas á rehabilitación de vivendas e edificios, no ámbito da Área de Rehabilitación da Vila de Baiona, así declarado pola Comunidade Autónoma o 18 de febreiro de 2011, de acordo co disposto no artigo 46 do RD 2066/2008.

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

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

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

Poderán acollerse ás subvencións aquelas actuacións de rehabilitación de vivendas que se atopen situadas dentro do ámbito da Área de Rehabilitación da Vila de Baiona que afecta á zona de antiga que estean conformes coas limitacións establecidas pola normativa urbanística vixente. Na procura de dar pulso ó uso residencial do barrio histórico e de dinamizar social e economicamente a súa rehabilitación, se esixe o compromiso de habitar as vivendas xunto ó resto de documentación establecida.

### **CAPITULO PRIMEIRO. ÁMBITO E DISPOSICIÓN XERAIS.**

#### **ARTIGO 1. OBXECTO.**

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

#### **ARTIGO 2. PRINCIPIOS XERAIS.**

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



**EXCMO. CONCELLO**  
DE  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

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

**ARTIGO 3. ÁMBITO TERRITORIAL.-**

O ámbito territorial desta Ordenanza é o definido na Declaración de Área de Rehabilitación da zona antiga de Baiona, de data de 18 de febreiro de 2011, sen prexuízo de que o devandito ámbito poida ser modificado ou ampliado logo de aprobación polo procedemento legalmente establecido.

**ARTIGO 4. ACTUACIÓNS PROTEXIDAS.**

1. As disposicións desta ordenanza son de aplicación ás seguintes actuacións:
  - a) En elementos privativos do edificio (vivendas), as obras de mellora da habitabilidade, seguridade, accesibilidade e eficiencia enerxética.
  - b) En elementos comúns do edificio, as obras de mellora da seguridade, estanquidade, accesibilidade e eficiencia enerxética, e a utilización de enerxías renovables.
2. As actuacións de rehabilitación deberán respectar no posible as características tipolóxicas da edificación primitiva, conservando os seus elementos singulares e tradicionais e respectando en todo caso os seus valores históricos, artísticos, arquitectónicos ou ambientais.
3. Non se poderán cualificar provisionalmente máis actuacións que as previstas no artigo 10.1 das presentes bases. No caso de haber máis solicitudes, aplicarase o criterio de prioridade pola entrada das solicitudes no rexistro.

**ARTIGO 5. CONFORMIDADE CO PLANEAMENTO.**

1. Os inmobles e os usos para os que se soliciten as axudas deberán estar conformes coas determinacións da normativa aplicable en cada momento.
2. Será imprescindible para actuar neles dispoñer da licenza municipal de obra e demais autorizacións legalmente esixibles.
3. As actuacións deberán axustarse ás instrucións técnicas dadas pola Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, e aos criterios técnicos e estéticos establecidos pola Oficina Técnica Municipal de Rehabilitación, acordados cos criterios internacionais de restauración e rehabilitación.



### **ARTIGO 6. CONDICIÓN DOS INMOBLES.**

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

### **ARTIGO 7. BENEFICIARIOS.**

1. Poderán ser beneficiarios das axudas para a rehabilitación de vivendas, edificios e elementos comúns, as persoas promotoras da actuación e as propietarias das vivendas ou edificios, persoas inquilinas autorizadas pola persoa propietaria ou comunidades de propietarios/as incluídos no perímetro da ARI.

Cando as actuacións de rehabilitación fosen efectuadas colectivamente a través dunha comunidade de propietarios, poderán acadar a condición de beneficiarios das subvencións as persoas físicas, titulares das vivendas, participes da dita comunidade en función da súa cota de participación nas anteditas actuacións

2. Os ingresos familiares ponderados das persoas físicas beneficiarias das axudas non poderán exceder de 6,5 veces o IPREM, cando se trate da rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos dos edificios (vivendas) nas áreas de rehabilitación integral.



**EXCMO. CONCELLO**  
DE  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

3. Consideranse beneficiarios con dereito a protección preferente os colectivos seguintes, definidos por la lexislación específica que, en cada caso, lles resulte de aplicación:

- a) Unidades familiares con ingresos que non excedan de 1,5 veces o Indicador Público de Renda de Efectos Múltiples (IPREM), a efectos del acceso en aluguer á vivenda, e de 2,5 veces o mesmo indicador, a efectos do acceso en propiedade á vivenda.
- b) Persoas que acceden por primeira vez á vivenda.
- c) Xoves, menores de 35 anos.
- d) Persoas maiores de 65 anos.
- e) Mulleres vítimas da violencia de xénero.
- f) Vítimas do terrorismo.
- g) Afectados por situacións catastróficas.
- h) Familias numerosas.
- i) Familias monoparentais con fillos.
- j) Persoas dependentes o con discapacidade oficialmente recoñecida, e as familias que as teñan o seu cargo.
- k) Persoas separadas ou divorciadas, o corrente de pago de pensións alimenticias e compensatorias, no seu caso.
- l) Persoas sen fogar ou procedentes de operacións de erradicación do chabolismo.
- m) Outros colectivos en situación ou risco de exclusión social determinados pola Comunidade autónoma.

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

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

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

7. Nos supostos das mulleres vítimas da violencia de xénero, vítimas do terrorismo, e persoas dependentes ou con discapacidade oficialmente recoñecidas, e as familias que as teñan ao seu cargo, non será de aplicación o establecido neste punto.



## **CAPITULO SEGUNDO: FINANCIAMENTO DAS ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN.**

### **ARTIGO 8. ORZAMENTO PROTEXIDO.**

1. Por orzamento protexido entenderase o custo real das obras determinado pola suma do orzamento total do contrato de execución das obras, os honorarios facultativos e de xestión, e os tributos satisfeitos por razóns das actuacións, o Imposto do Valor Engadido (IVE) correspondente, así como os estudos arqueolóxicos e outros preceptivos ou necesarios para acometer a obra.
2. As actuacións desenvolvidas ao abeiro desta convocatoria, poderán beneficiarse das bonificacións establecidas en concepto de impostos establecidas polo Concello.
3. O importe máximo do orzamento protexido será ó resultante de aplicar ó Módulo Básico Estatal á superficie da vivenda. Ós efectos do seu cálculo, o orzamento protexido é o custe máximo de execución da rehabilitación das vivendas e edificios, a cuxos efectos computarase unha superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup> por vivenda.
4. Cando a actuación supoña a modificación da superficie útil destinada a vivendas ou do número destas, o orzamento protexido calcularase tendo en conta a superficie e o número de vivendas que resulte despois de realizadas as obras de rehabilitación consonte o correspondente proxecto.
5. Establécense como prezos máximos os das distintas partidas do catálogo de prezos de rehabilitación determinados polo Instituto Galego da Vivenda e Solo e que figura na páxina web do citado organismo. Para as partidas nel non previstas teranse en conta os prezos da base de datos da construción de Galicia publicadas, e para as partidas non definidas determinaranse os rendementos por asimilación a outras partidas. Excluirase o mobiliario e os elementos exclusivamente decorativos.
6. A contía máxima do orzamento protexido por vivenda será a aceptada polos técnicos da Área Provincial do Instituto de Vivenda e Solo de Galicia.
7. A contía mínima do orzamento protexido por vivenda rehabilitada ou que participe nos custos de rehabilitación dun edificio será de 1.000 euros por vivenda.

### **ARTIGO 9. TIPOS DE AXUDAS.**

1. As axudas ao financiamento das actuacións protexidas nas ARIS consistirán en préstamos convidos, sen subsidiación nos termos sinalados no RD 2066/2088, e subvencións, destinadas aos promotores das actuacións.
2. A concesión das axudas outorgarase unha vez obtida a cualificación definitiva das actuacións. En todo caso estará limitada ás que figuren nos respectivos acordos de financiamento subscritos no marco das comisións bilaterais de seguimento entre as administracións actuantes.
3. As compatibilidades e incompatibilidades das axudas nas ARIS son as establecidas polo art.48 do Decreto 402/2009 ou calquera outra normativa autonómica e/ou estatal que regule subvencións á vivenda.



#### ARTIGO 10. CONTIA DAS AXUDAS

1. Establécese unha subvención a fondo perdido **máxima do 75 %** do presuposto protexible das obras que se realicen, sen que a subvención poida exceder de **11.600,00 €** por vivenda. Segundo o acordo da comisión bilateral asinado en data 14 de maio de 2012 relativa o ARI da Vila de Baiona (1ª Fase) na Comunidade Autónoma de Galicia- Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012-período 2011, a presente convocatoria afecta a un máximo de **30 vivendas**.

2. No suposto de actuacións promovidas pola comunidade de propietarios, a resolución de subvencións que solicite cada partícipe da comunidade de propietarios realizarase en función do gasto subvencionable e da súa cota de participación respectiva que figure na calificación provisional outorgada para as actuacións.

#### ARTIGO 11.- CONSIGNACIÓN ORZAMENTARIA:

O importe das devanditas axudas se imputará as anualidades de 2013 a 2015 segundo o establecido no acordo da comisión bilateral asinado en data 14 de maio de 2012 relativa o ARI da Vila de Baiona (1ª Fase) na Comunidade Autónoma de Galicia- Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012-período 2011, de conformidade co seguinte:

ANUALIDADE	Mº FOMENTO	IGVS	TOTAL
2013	39.600 €	30.000 €	69.600 €
2014	59.400 €	45.000 €	104.400 €
2015	99.000 €	75.000 €	174.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>198.000 €</b>	<b>150.000 €</b>	<b>348.000 €</b>

#### CAPÍTULO TERCEIRO. TRÁMITES ADMINISTRATIVOS E PROCEDEMENTO.

#### ARTIGO 12. OBRIGAS DOS PROPIETARIOS PARA A TRAMITACIÓN DAS AXUDAS.

1. Debido a que os Convenios entre administracións artellanse en anualidades orzamentarias pechadas, e pola necesidade de axilizar o máis posible a tramitación para cumprir cos obxectivos orzamentarios aprobados, as prioridades para a rehabilitación de vivendas establecidas no capítulo anterior estarán sempre condicionadas polos seguintes apartados que se refiren ás obrigas dos propietarios das vivendas, e polo capítulo referido ao procedemento administrativo.

2. A Oficina de Rehabilitación asesorará e prestará axuda ó solicitante para reunir a documentación á que se refire o artigo anterior.

3. A Oficina de Rehabilitación realizará unha visita de inspección técnica co fin de comprobar o estado da edificación e valorar as obras para as que se solicitan as axudas. En todo caso a Oficina facilitará a asistencia técnica e o asesoramento preciso ao solicitante para a definición previa das obras.

4. A apertura dun expediente de rehabilitación para calquera tipo de obra nun edificio ou vivenda queda condicionada á adecuación do seu volume externo á normativa urbanística aplicable e, no seu caso, ás instrucións técnicas ditadas pola Consellería, e aos criterios técnicos



**EXCMO. CONCELLO**  
DE  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

establecidos pola Oficina,. A tramitación da axuda estará sempre condicionada a que o volume exterior do inmovible presente un grado correcto de integración no contorno urbano.

5. De calquera xeito, as obras para a adecuación do volume exterior incluíranse no expediente de rehabilitación, tramitándose para as axudas conxuntamente coas obras solicitadas polo promotor.

6. A tramitación do expediente queda condicionada pola entrega do presuposto da empresa encargada das obras. Non se abrirá un expediente de rehabilitación sen a entrega deste presuposto. O expediente e tramitación comezarase unha vez fixado o custe real da obra entre a empresa contratada e a Oficina de Rehabilitación

7. A obtención das axudas estará sempre condicionada polo menor prazo no comezo e execución das obras. A Oficina poñerá todos os medios necesarios para cumprir os ritmos de execución de cada anualidade orzamentaria, tendo en conta o establecido no capítulo de trámites administrativos e procedemento.

### **ARTIGO 13. PROCEDEMENTO**

1. As solicitudes de axuda para calquera dos programas de rehabilitación presentaranse en instancia normalizada que se facilitará nas dependencias da Oficina de Rehabilitación, por calquera dos medios establecidos no artigo 38 Lei 30/92, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administración públicas e do procedemento administrativo común.

2. O petionario/a deberá solicitar, mediante impreso normalizado de conformidade co sinalado nos Anexos, 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 o petionario/a sobre as posibilidades de mellora e rehabilitación do inmóbel.

3. Xunto coa solicitude oficial das axudas presentarase toda a documentación necesaria establecida no artigo 13.

4. Realizada a visita de inspección e o informe técnico por parte da oficina de rehabilitación o solicitante poderá:

- a) No caso de obras menores: solicitar da Oficina de Rehabilitación a prestación dos servizos de redacción da documentación precisa para a obtención de licenza
- b) No caso de obras maiores: precisará técnico externo, que redactará o proxecto cara a obtención da licenza de obras e levará a dirección facultativa. Os técnicos da Oficina de rehabilitación facilitarán a documentación dispoñíbel para facilitar a redacción do proxecto.

### **ARTIGO 14. SOLICITUDE OFICIAL DE AXUDA E DOCUMENTACIÓN**

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

1. Documentación relativa ao solicitante.



**EXCMO. CONCELLO**  
DE  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

- a) Fotocopia do DNI do solicitante e, de ser o caso, do seu representante formalmente nomeado.
- b) Cando se trate de actuacións nos elementos comúns dos edificios en réxime de propiedade horizontal deberá achegarse certificación do secretario/a da comunidade de propietarios da acta da reunión na que se designou ao seu presidente/a e da acta na que se recolla o acordo de realización das obras. Se non existise comunidade de propietarios legalmente constituída, deberá achegarse un escrito no que conste a conformidade de todos os copropietarios coa realización das obras.
- c) Documentación acreditativa dos ingresos e da composición familiar: será obrigada esta documentación para a tramitación de todas as axudas reguladas nesta convocatoria, debendo presentar declaración da renda do exercicio 2011 de tódolos membros da unidade familiar
- d) Declaración xurada de todas as subvencións solicitadas e concedidas para as actuacións subvencionables por esta ordenanza.
- e) 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). Deberase acreditar formalmente que os solicitantes non teñen débedas de carácter tributario coas administracións públicas (Facenda da Xunta de Galicia, Axencia Tributaria e Tesourería Xeral da Seguridade Social), a través do correspondente certificado

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 as 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. Documentación relativa as actuacións a realizar:

- a) Licenza das obras para as que se solicita axuda.
- b) Proxecto da obra





**EXCMO. CONCELLO**  
DE  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

- d) Orzamentos de execución de obra das empresas, dos técnicos e de ser o caso da dirección de seguridade.
- e) Documentación acreditativa da antigüidade da vivenda e/ou edificio, de acordo co disposto no artigo 46.1.c) do real decreto 2066/2008.
- f) Calquera outra documentación requirida pola Oficina de rehabilitación.

Os solicitantes de axudas á rehabilitación de vivendas poden obrar ao dereito de solicitar préstamo convido sen subsidiación previsto no artigo 48.5 do RD 2066/2008)

### **ARTIGO 15. EXPEDIENTE DE REHABILITACIÓN.**

1. Os peticionarios deberán achegarse á Oficina para facer a instancia de solicitude, que se presentará no rexistro de entrada do Concello.

2. As solicitudes deberanse presentar no prazo de **catro meses** prorrogables por outro mes mais, previa xustificación do interese xeral, a contar dende a publicación desta convocatoria no BOP de Pontevedra.

3. A Oficina de Rehabilitación asesorará e prestará axuda ó solicitante para reunir a documentación á que se refire o artigo anterior.

4. A Oficina de Rehabilitación realizará unha visita de inspección técnica co fin de comprobar o estado da edificación e valorar as obras para as que se solicitan as axudas. En todo caso a Oficina facilitará a asistencia técnica e o asesoramento preciso ao solicitante para a definición previa das obras.

5. Unha vez realizada a solicitude e concretadas as obras de rehabilitación cos técnicos da Oficina, o propietario deberá achegar un presuposto da empresa construtora encargada das obras. Este presuposto deberá estar detallado por partidas de obra e nel deberán figurar a lo menos os metros cadrados en cada unha das partidas, o prezo por metro cadrado e o importe de cada partida, así como o importe total da obra.

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

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

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

6. O propietario terá un prazo de 10 días hábiles para a entrega do presuposto, que poderá prorrogarse 10 días máis a petición expresa do propietario. Transcorrido dito prazo procederase ao arquivo do expediente, á marxe da orde de prioridade establecida do cap. 3º. Neste caso o propietario poderá revalidar a súa solicitude se non finalizou o período de solicitudes. De calquera xeito, unha vez revalidada a solicitude terá un novo prazo de 10 días para achegar o presuposto. Non obstante, o propietario sempre terá a posibilidade de realizar outra solicitude no prazo que se abra nas seguintes anualidades, sempre e cando exista Convenio entre as administracións competentes actuantes.



**EXCMO. CONCELLO**  
DE  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

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

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

- a) Memoria do Proxecto, que estará integrada por:
  - Obxecto das obras e explicación sintética da solución adoptada e aspectos que a xustifican.
  - Cumprimento da normativa urbanística
  - Prazo de execución das obras.
- b) Reportaxe fotográfica do estado actual, ao que logo se engadirá unha reportaxe coa obra totalmente executada.
- c) Planos: Plano de situación da vivenda; planos de estado actual; planos de estado reformado e actuacións.
- d) Orzamento de execución asinado polo técnico competente.

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

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

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

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

#### **ARTIGO 16. PROPOSTA DE CUALIFICACIÓN PROVISIONAL DAS ACTUACIÓNS.**

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

2. As propostas presentadas serán analizadas por unha Comisión avaliadora, integrada polo Alcalde - Presidente, Concelleiro de urbanismo, a Interventora, o Técnico da oficina de Rehabilitación, a Arquitecta Municipal e a Secretaria. Posteriormente o expediente elevarase ó órgano competente do concello para elaborar a Proposta de Resolución de cualificación provisional das actuacións a executar que será remitida, xunto coa documentación óbrante no expediente, ó Instituto Galego de Vivenda e Solo.



**EXCMO. CONCELLO**  
DE  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

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

**ARTIGO 17. CONTRATACIÓN DAS OBRAS.**

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

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

3. A Oficina e o promotor terán acceso aos directorios de empresas e de axentes da rehabilitación publicados polo Instituto Galego de Vivenda e Solo.

**ARTIGO 18. INICIO DAS OBRAS.**

1. As obras deberán iniciarse no prazo máximo de dous meses a partir da data de concesión da Cualificación Provisional, e unha vez concedida a licenza de obra, se ben poderase alongar dito prazo ata 15 días máis sempre que o promotor alegue causa xustificada. Transcorrido ditos prazos sen que comezasen as obras nin se transmitira a Oficina a causa xustificada, esta enviará ao propietario unha notificación de arquivo de expediente concedéndolle un prazo de 15 días para comezasen as obras. Transcorridos os 5 días sen que se comezasen o expediente será arquivado sen máis trámite.

2. O prazo de execución das obras non poderá exceder de 18 meses e deberá adecuarse as anualidades previstas nos respectivos acordos subscritos no marco das comisións bilaterais. 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 so se concederá unha vez e non poderá exceder a súa duración da metade do tempo prescrito para o prazo orixinal. A interrupción das obras por un prazo superior ós tres meses sen causa xustificada producirá a caducidade das axudas provisionalmente concedidas.

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

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

**ARTIGO 19. EXECUCIÓN DAS OBRAS.**

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



**EXCMO. CONCELLO**  
DE  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

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

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

**ARTIGO 20. REMATE DAS OBRAS.**

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

2. Para as obras con proxecto elaborado por un técnico alleo á Oficina o propietario deberá achegar un certificado de final de obra asinado polo técnico responsable do proxecto e o técnico director das obras. En base a este certificado a Oficina emitirá o seu informe final de obra. Xunto co certificado final de obra o solicitante deberá achegar certificado de non ter débedas coas administracións públicas (Facenda da Xunta de Galicia, Axencia Tributaria e Tesourería Xeral da Seguridade Social), a través do correspondente certificado

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

4. No suposto de que a cantidade xustificada sexa inferior ao orzamento da cualificación definitiva, o gasto subvencionable coincidirá co que resulte efectivamente xustificado e pagado

**ARTIGO 21. APROBACIÓN DEFINITIVA DAS AXUDAS.**

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

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

**ARTIGO 22. CAUSAS DE DENEGACIÓN E PERDA DAS AXUDAS.**

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

- a) Non reunir as condicións esixidas por esta Ordenanza relativas aos promotores e aos inmobles obxecto de rehabilitación.
- b) Que as obras de rehabilitación solicitadas estivesen realizadas con anterioridade á tramitación do expediente.
- c) Non informar a Oficina de Rehabilitación sobre o inicio das obras.
- d) Incumprir os prazos sinalados nesta Ordenanza.
- e) A realización de calquera obra non prevista no proxecto e que non estean autorizadas pola Oficina de Rehabilitación ou, de ser o caso, amparadas pola licenza urbanística.



**EXCMO. CONCELLO**  
DE  
**BAIONA**  
(PONTEVEDRA)

- Calquera cambio con respecto ao proxecto deberá ser consultado con anterioridade á súa execución.
- f) O impedimento ou obstaculización do acceso ás obras a calquera dos técnicos da Oficina de Rehabilitación por parte do promotor ou do construtor.
  - g) A grave incorrección técnica ou construtiva das obras apreciada pola Oficina de Rehabilitación e constatada no proxecto ou na súa execución.
  - h) A non execución de obras previstas inicialmente que teñan incidencia nas condicións de habitabilidade a respecto do estado previo do inmovible.
  - i) Sen prexuízo da normativa urbanística de aplicación e da presente Ordenanza, será causa de denegación das axudas o incumprimento de calquera das normas ou directrices dadas pola Oficina con anterioridade ou no momento da execución das obras.

**ARTIGO 23. PAGAMENTO DAS SUBVENCÍONS**

1.- O pagamento das subvención aos beneficiarios farase mediante transferencia bancaria á conta que para o efecto sinala o beneficiario.

2.- A cualificación definitiva terá a consideración de memoria de actuación xustificativa do cumprimento para ós efectos do previsto no artigo 48 do Regulamento da lei de Subvencións de Galicia.

**ARTIGO 24. DEVOLUCIÓN DE SUBVENCÍONS POR INFRACCIÓN.**

1. O non cumprimento das condicións establecidas nesta convocatoria, o una falsidade nas condicións requiridas para a outorgamento da subvención levará consigo ademais das sancións que puidesen corresponder, o reintegro da subvención percibida incrementada co xuro legal correspondente desde o seu pagamento nos termos sinalados no artigo 34 e seguintes da lei de subvencións de Galicia

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