

ORDENANZA NÚM. 32

SUBVENCIONS E ACTUACIONES URBANISTICAS NA AREA DE REHABILITACION INTEGRAL (ARI), ZONA AMPLIADA E CASCO ANTIGO DELIMITADO DO CONCELLO DE VILALBA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Dende o mes de xaneiro do ano 2001, véñense asinando convenios de colaboración entre a Administración estatal, autonómica e local a prol do desenvolvemento de actuacións en materia de rehabilitación de vivendas e mellora nos aspectos urbanísticos da área de rehabilitación integral (**ARI en adiante**). Seis anos máis tarde resulta necesaria unha adaptación da ordenanza vixente, coa fin de actualizala ao novo marco legal.

É notorio o éxito da rehabilitación no casco antigo de Vilalba, que se traduce nun continuo de solicitudes de subvención para melloras nas vivendas emprazadas no ámbito da ARI e zona ampliada, non só para vivenda propia, senón para colocalas en alugueiro.

A oficina de rehabilitación do Concello de Vilalba pon a dispor dos solicitantes os medios humanos e técnicos para facer viable un asesoramento técnico-administrativo, que sen chegar a ser unha dirección de obra como tal definida no "**Baremo para a determinación de Honorarios**" (RD 2.512/1997), faga viable a obra demandada polo promotor da actuación.

Coa fin de seguir a potenciar a recuperación do casco antigo, cómpre a necesidade de que as vivendas recuperadas sexan dignas de ser habitadas, polo que calquera intervención demandada polo solicitante terá carácter de obra completa para conseguir unha vivenda capaz de satisfacer no posible todos aqueles requirimentos básicos que a normativa de aplicación lle esixe, respectando sempre as tipoloxías existentes, polo que se rexeitarán intervencións que atenten contra a propia razón técnica e estrutural orixinaria do edificio.

DISPOSICIÓN XERAIS.

Artigo 1.

A presente ordenanza establécese en exercicio da potestade regulamentaria e das competencias que en materia de vivendas, medio ambiente, salubridade pública e subvencións confiren ao Concello os **artigos 4.1 b) e 25 da Lei 7/85, do 2 de abril,**

reguladora das bases de réxime local; 6.1 a) e 80 da Lei 5/1997, do 22 de xullo, da administración local de Galicia; 294.2 da Lei 5/1997 e 23 e seguintes do Regulamento de Servizos das Corporacións Locais.

Artigo 2.

Considérase subvención calquera auxilio directo ou indirecto, susceptible de valoración económica, ou cuantificable en diñeiro, que outorgue a Corporación, ben con medios propios ou mediante convenio de colaboración con outras administracións.

Artigo 3.

O outorgamento das subvencións aterase a estas normas:

1. Terá carácter voluntario e eventual, agás o que se dispón nesta ordenanza.
2. Non serán invocables como precedente.
3. Non será esixible o seu aumento e revisión.
4. Estableceranse segundo o marco legal de aplicación vixente no momento da solicitude.

Artigo 4.

Serán nulos os acordos de subvencións que obedezan á mera liberalidade.

Artigo 5.

As axudas regulamentadas nesta ordenanza serán compatibles con calqueroutras existentes ou que puidesen establecer outras administracións. Sen que de xeito conxunto ou illado excedan o 100% do custo total. O importe das subvencións concedidas serán declaradas polo Concello á Administración tributaria a través do modelo normalizado 347, para os efectos do IRPF.

CAPITULO II. OBXECTO.

Artigo 6.

6.1. Serán subvencionables, consonte ao que se dispón nesta ordenanza, as seguintes actuacións urbanísticas que se efectúen dentro da área de rehabilitación do casco antigo e zona ampliada de Vilalba:

- a) Rehabilitación de vivendas, e edificios de vivendas e locais comerciais segundo o indicado no marco legal vixente no momento da solicitude.
- b) Obras de nova planta, coas limitacións establecidas no **artigo 7.2 desta ordenanza**.
- c) Actuacións de urbanización e reurbanización.

6.2. Para poder acceder ás axudas, haberán de concorrer as seguintes condicións:

6.2.A. Requisitos obxectivos:

- a) Ter a vivenda unha antigüidade maior a 15 anos, agás en intervencións a prol de adaptacións da vivenda ou edificio para o uso de persoas con discapacidade, cando sexa necesaria a obra para adaptar as instalacións á normativa técnica vixente, ou cando teñan por obxecto a redución do consumo enerxético.
- b) Non atoparse suxeitas a limitacións que impidan o uso previsto, nin atoparse como fóra de ordenación. Cando a solicitude teña como fin último a mellora no impacto urbano da súa redonda, e non incremente o valor de taxación do inmovible ou o consolide; ou a intervención se xustifique para o uso de persoas con discapacidade, cando sexa necesaria a obra para adaptar as instalacións á normativa técnica vixente, pódese obviar fóra da ordenación urbanística, para os efectos da consecución do expediente de subvención solicitado.
- c) Presentar unha estrutura espacial e unhas características construtivas que garantan a posibilidade de acadar unhas axeitadas condicións de habitabilidade, excepto imposibilidade física certificada polo Concello a través do órgano competente.

6.2.B. Requisitos subxectivos:

- a) Non ter o solicitante, cónxuxe ou persoa con análoga relación de convivencia, débedas de natureza tributaria en período executivo co Concello ou, no caso de contribuíntes contra os que non proceda o emprego da vía de constrinximento, débedas non atendidas en período voluntario. Para estes efectos, considerarase que o promotor se atopa ao día no cumprimento das súas obrigas tributarias cando as débedas estean adiadas, fraccionadas ou se tivese acordado a súa suspensión con ocasión da impugnación das correspondentes liquidacións.

- b) Non estar incurso o solicitante, cónxuxe ou persoa con análoga relación de convivencia, en ningún expediente de reversión de subvencións públicas como consecuencia do incumprimento dos fins das axudas concedidas.
- c) No caso de que o solicitante sexa o inquilino, usufrutuario ou arrendatario do ben inmovible, os requisitos subxectivos serán tamén de obrigado cumprimento para o propietario.
- d) Ter debidamente xustificadas os gastos xerados pola obra, ao remate desta, mediante facturas (cos requisitos regulados no **RD 1.496/2003**, polo que se aproba o regulamento onde se regulan as obrigas de facturación) emitidas pola empresa contratada para a realización dos traballos obxecto do expediente de subvención, onde se especifique claramente os datos fiscais de contratista e promotor, indicando por separado o tipo de obra realizada, desagregando o prezo unitario por unidade de partida executada, a medición total da partida executada, prezo de man de obra, e o nome comercial de cada un dos materiais empregados na obra realizada.

Artigo 7.

7.1. Entenderanse como obras de rehabilitación encamiñadas a obter a adecuación estrutural dun edificio ou local comercial e a habitabilidade dunha vivenda, as seguintes:

a. Condicións de seguranza.

- 1. Elementos estruturais ou construtivos, tendo en conta a tipoloxía de partida.
- 2. Seguranza (incendios e electricidade).
- 3. Adecuación ou realización de instalacións en xeral.

b. Condicións de habitabilidade.

- 1. Mellora no programa funcional de vivenda, tendo en conta os posibles elementos de valor patrimonial.
- 2. Adecuación, de ser posible, das dimensións da vivenda e estancias.
- 3. Mellora nas instalacións hixiénico sanitarias.

4. Mellora nas condicións de iluminación, ventilación e aireación.
5. Mellora no comportamento higrotérmico do edificio e no seu caso da vivenda ou local onde se interveña.

c. Condicións de accesibilidade.

1. Adaptación da vivenda para o uso das persoas.

d. Condicións de tipoloxía.

1. Recuperación de elementos tipolóxicos orixinais (cornixas, chemineas, recercados, portas, ventás, bufardas, beirís, tornachoivas, canlóns, baixantes, galerías, contraventás, portal, escaleiras, e calqueroutro susceptible de valor patrimonial individual ou de conxunto).
 2. Revocos de fachada.
 3. Recuperación de carpintaría.
 4. Cuberta.
 5. Recuperación de tipo estrutural propio do edificio.
- 7.2.** Entenderase como obra nova subvencionable, exclusivamente aquela que supoña unha rexeneración do tecido urbano.
- 7.3.** Serán preferentes aquelas intervencións que supoñan a eliminación de riscos para o propio usuario ou para terceiros, e as encamiñadas para o uso da vivenda ou edificio polas persoas residentes con menoscabo das súas funcións motoras ou sensitivas.
- 7.4.** Nas intervencións en cubertas será obrigada a disposición de illante térmico, coa fin de minimizar o custe enerxético do edificio. Asemade será igualmente obrigada en intervencións que afecten a calquera elemento da envolvente térmica do edificio.
- 7.5.** Non se permiten actuacións en contra da tipoloxía tradicional, e propia do edificio no que se interveña como por exemplo emprego de persianas, portas e ventás de plástico, aluminio, ou calqueroutro material extemporáneo ao propio edificio; cores estridentes, materias brillantes, etc.

Artigo 8.

8.1. A execución de calquera das obras protexidas deberá garantir a súa coherencia técnica, construtiva e tipolóxica co estado do edificio e coas restantes obras que puidesen realizarse, tendo presente que en edificios carentes de condicións de seguranza e habitabilidade susceptibles de ser melloradas, sen alterar os elementos de valor patrimonial que houbese neste, terán preferencia estas últimas fronte ás demandadas polo promotor da intervención, sempre que non sexan coincidentes.

8.2. A execución de calquera das obras protexidas, agás as que supoñan a eliminación de riscos directos ás persoas, ou as encamiñadas para o uso da vivenda ou edificio polas persoas residentes con menoscabo das súas funcións motoras ou sensitivas, deberán ir acompañadas da eliminación de elementos engadidos existentes, e alleos á configuración orixinal do edificio, e que supoñen unha alteración grave del non amparada por ningún marco legal.

8.3. Orzamento protexible. Será a suma resultante do orzamento de execución material, o beneficio industrial, os gastos xerais, honorarios facultativos, e todos aqueles custes de xestión ou tributos, debidamente xustificadas necesarios para levar a bo fin a obra subvencionada.

8.4. Revisión de prezos. O orzamento da obra terá como referente a base de prezos da Xunta de Galicia, ou no seu defecto a propia do Instituto Tecnolóxico de Galicia, ambas as dúas debidamente actualizadas. Calquera partida de obra que non estea reflectida nestas bases de prezos será elaborada por semellanza ou debidamente xustificada.

CAPITULO III. PETICIONARIOS.

Artigo 9.

Poderán solicitar estas axudas para as vivendas, locais e edificacións incluídos no ámbito sinalado como **área de rehabilitación integrada do casco antigo e zona ampliada**, así como a integrada dentro do ámbito de protección da Torre dos Andrade:

- Os propietarios ou usufrutuarios destes, ocúpenos ou non.
- Os inquilinos ou arrendatarios, con autorización expresa pola propiedade.
- As comunidades de propietarios ou veciños con capacidade legal para decidir obras nos elementos comúns dos edificios.

CAPITULO IV. ACHEGAS.

ARTIGO 10.

As achegas previstas para a rehabilitación estrutúranse nas seguintes modalidades:

- a. **Achegas económicas a fondo perdido:** Estará integrado polas cantidades que para cada exercicio orzamentario dispoñan o Ministerio de Fomento e a Consellería de Vivenda e Solo, nos termos dos Convenios de Colaboración a asinar entre estas institucións e o Concello de Vilalba.
- b. **Subvención equivalente a tributos:** O Concello establecerá unha subvención equivalente ao importe das taxas por licenza de obra e ao imposto sobre construcións, instalacións e obras.

CAPITULO V. PROCEDEMENTO.

Artigo 11.

A convocatoria para a concesión das subvencións non terá nin período nin prazo determinado, podendo ser solicitada por parte do interesado en calquera momento, dentro do marco legal establecido.

Artigo 12.

Os peticionarios deberán de presentar ante o rexistro xeral da Corporación a seguinte documentación:

- 1) Instancia dirixida ao Sr. alcalde-presidente, segundo o modelo que se lle facilitará no Concello a través do órgano competente.
- 2) Certificado expedido pola tesourería municipal, acreditativo de atoparse ao día no cumprimento das súas obrigas coa Facenda municipal.
- 3) Declaración xurada de non estar incurso en ningún expediente de reversión de subvencións públicas como consecuencia do incumprimento dos fins das axudas concedidas.
- 4) En caso de que o solicitante non sexa o propietario do ben inmovible, haberá de achegarse a autorización deste, o cal

deberá tamén achegar os documentos referidos cos números 2 e 3.

- 5) O Concello a través do órgano competente facilitará gratuitamente a asistencia técnica e administrativa precisa para definir as obras que o solicitante desexe acometer, e para solventar calquera dúbida que lle poida xurdir derivado do propio expediente de subvención solicitado, sen que iso supoña unha dirección de obra definida como tal no "baremo para a determinación de honorarios" (RD 2.512/1997).

Artigo 13.

A mera presentación dunha solicitude de subvención implica o coñecemento e aceptación desta ordenanza e das bases que regulan a súa concesión.

Artigo 14.

Unha vez realizada a presentación de instancias, polo Concello, a través do órgano competente realizarase o estudo técnico e a valoración das obras para as que se solicitan axudas, consonte o cadro de prezos máximos por unidades de obra establecidas para tal fin, e baixo os criterios de respecto ao Patrimonio, lóxica construtiva, economía de obra e cumprimento das normativas técnicas vixentes, avaliando a prioridade das actuacións e a oportunidade da intervención en relación co estado xeral da edificación, segundo o que se dispón nesta ordenanza:

- a. O Concello a través do órgano competente poderá realizar de oficio cantas actuacións estime necesarias para a determinación, coñecemento e comprobación dos datos en virtude dos cales deben outorgarse as axudas.
- b. Inmediatamente antes de redactar a proposta de resolución, porase de manifesto o expediente dos interesados no procedemento, concedéndolles un prazo de 10 días para que formulen as alegacións e presenten os documentos e xustificantes pertinentes.
- c. Unha vez rematado o trámite de audiencia, o Concello a través do órgano competente efectuará proposta de resolución estimando as solicitudes ás que se lles outorga maior valoración, sempre que reúnan os requisitos determinados na convocatoria e ata que se extinga o crédito orzamentario, indicando a súa contía, e os criterios de valoración seguidos para efectualala.
- d. A Xunta de Goberno resolverá motivadamente no prazo de 3 meses, a partir da data de inicio do expediente de subvención por parte do órgano competente. Unha vez transcorrido ese

prazo sen resolver expresamente entenderase desestimada a solicitude.

CAPITULO VI. CRITERIOS PARA A CONCESIÓN DE SUBVENCIONS

Artigo 15.

15.1 Os criterios que rexerán para a concesión da subvención, serán os seguintes segundo a seguinte orde de preferencia:

- a. Condicións de seguranza (estrutura, incendios, e instalacións que supoñan un risco directo ás persoas).
- b. Condicións de habitabilidade en vivenda habitual.
 1. Mellora nas condicións hixiénico-sanitarias.
 2. Mellora no comportamento higrotérmico da vivenda ou edificio.
 3. Mellora na funcionalidade da vivenda ou edificio.
- c. Condicións de accesibilidade en vivenda habitual.
 1. Adaptación da vivenda para o uso das persoas residentes con menoscabo das súas funcións motoras ou sensitivas.
- d. Condicións tipolóxicas.
 1. Recuperación de elementos tipolóxicos orixinais (cornixas, chemineas, recercados, portas, ventás, bufardas, beirís, tornachuvias, canlóns, baixantes, galerías, contraventás, portais, escaleiras, e calquer outro susceptible de valor patrimonial individual ou de conxunto).
 2. Revocos e revestimentos de fachada, segundo o tipo orixinal do edificio.
 3. Recuperación de carpintaría, segundo o modelo orixinal do edificio.
 4. Cuberta.
 5. Outras.

15.2. Os criterios que se seguirán para a admisión a trámite do expediente de subvención serán os seguintes por orde decrecente:

- a. Condicións de seguranza.
- b. Condicións de habitabilidade en vivenda habitual.
- c. Condicións de accesibilidade en vivenda habitual.
- d. Interese arquitectónico do edificio.
- e. Intervencións que supoñan unha mellora notable no impacto que xera na súa redonda.
- f. Orde de presentación da solicitude.
- g. Actuacións con proxecto técnico elaborado polo arquitecto superior e visado polo Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia, con oficio da dirección de execución polo arquitecto técnico ou aparellador.

15.3.0 Concello, poderá modificar a orde de prevalencia, substituír ou eliminar calquera dos criterios sinalados na liña anterior, así como engadir os que considere oportunos.

CAPITULO VII. OBRIGA DOS BENEFICIARIOS.

Artigo 16.

Os beneficiarios están obrigados a realizar as actuacións subvencionadas nos prazos establecidos nos acordos de concesión de licenza para o comezo e remate das obras, podendo ser prorrogable ata o prazo máximo indicado pola normativa vixente de aplicación.

Artigo 17.

Os beneficiarios quedan sometidos ás actuacións de comprobación do órgano competente e están obrigados a facilitarlle ao Concello canta información lle fose requirida, no seu labor inspector das obras efectuadas.

Artigo 18.

Non se autorizan cambios de destino das subvencións concedidas, agás causa xustificada e informe favorable do Concello a través do órgano competente.

Artigo 19.

A vivenda será ocupada no prazo de 3 meses, logo da súa entrega, ben sexa para uso propio ou para alugueiro, agás con xusta causa autorizada pola Consellería de Vivenda e Solo, e adicarase á residencia habitual e permanente, como uso propio ou para aluguer durante un prazo mínimo de 5 anos dende a finalización das obras.

Artigo 20.

O beneficiario deberá comunicar o remate das obras nun prazo mínimo de 1 mes, unha vez cumprindo o prazo máximo das obras indicado na solicitude, ou na concesión de prórroga.

Artigo 21.

O beneficiario non poderá alterar calquera das partidas executadas ao abeiro do marco legal en que foi solicitada a achega para a rehabilitación do edificio ou vivenda nun prazo mínimo equivalente á vixencia legalmente establecida do expediente de subvención sen advertir de tal feito á propia Consellería, Concello de Vilalba ou á oficina de rehabilitación do casco antigo e zona ampliada. Asemade as obras que se realicen dentro deste período non causarán un menoscabo nas propiedades orixinais do edificio, ben sexan de orde ambiental, estrutural ou calqueroutra propia do inmovible ou que afecte á súa redonda, podendo incoarse un expediente de reversión de subvencións públicas como consecuencia do incumprimento dos fins das axudas concedidas.

Artigo 22.

Serán causa de perda das achegas económicas, nas distintas modalidades contempladas nesta ordenanza:

- a. A non adaptación das obras á normativa legal vixente de aplicación, ao planeamento, nin ás prescricións desta ordenanza.
- b. A non execución, na súa totalidade, das obras aprobadas, ou a execución doutras que difiran do estipulado no documento aprobado.
- c. O incumprimento dos prazos establecidos para a xustificación dos investimentos.
- d. O comezo previo das obras, antes do inicio do expediente administrativo previo, agás causa xusta e debidamente solicitada ante a Consellería, Concello ou Oficina de Rehabilitación do Casco Antigo e Zona Ampliada de Vilalba.
- e. A obstaculización inxustificada do labor inspector do Concello.
- f. O incumprimento das directrices emanadas do Concello a través do órgano competente, no caso de ausencia de dirección facultativa.

- g. En xeral, o incumprimento das obrigas e determinacións contidas nesta ordenanza.
- h. Calquera acción executada, que provoque a perda ou lesión de elementos arquitectónicos ou construtivos susceptibles de seren protexidos, e que formen parte do rico patrimonio construído.

CAPÍTULO VIII. XUSTIFICACIÓN E COBRO.

ARTIGO 23.

Proceso para as entregas do Ministerio de Vivenda e a Consellería:

- a. Presentación polo beneficiario das facturas do investimento realizado, explicitando nelas o correspondente a materiais e man de obra por separado, indicando no que atinxe aos materiais o tipo e marca comercial empregada, e no caso de ter dirección facultativa, certificado final de obra redactado polo arquitecto e aparellador e visado polos respectivos colexios profesionais.
- b. Visita de inspección do órgano competente do Concello, e cumprimentación por este da certificación de obra realizada, segundo a base de prezos aplicable.
- c. Acordo de aprobación outorgado pola Comisión de Goberno, consonte á certificación emitida pola oficina de rehabilitación ou técnico responsable. No suposto de ser necesaria a expedición da licenza de primeira ocupación, achegarase co acordo de aprobación, asignada polo Concello a través do órgano competente, agás disposición de rango superior contraria.

CAPÍTULO IX. CONSTRUCCIÓN E COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA.

Artigo 24.

Dos elementos construtivos e de composición.

1. Carpintaría.

1.1. Ventás e portas.

- 1.1.1. Realizaranse tendo en conta a reparación fronte á total substitución, valorando cando debemos abandonar a carpintaría orixinal a prol da reposición por unha de nova feitura.

- 1.1.2. As novas pezas non alterarán os recercados orixinais, debéndose adaptar á situación orixinal, agás que as moquetas estean fortemente alteradas por intervencións desafortunadas anteriores.
- 1.1.3. Atención á recuperación de ferraxes, segundo a disposición existente na fábrica. Conservar o sistema de palmelas e porlóns, sempre mellor enchumbados que tomados con morteiro ou resinas. Respectar os tipos existentes, tendo en conta as escuadrías orixinais.
- 1.1.4. Colocación segundo a disposición orixinal de marco directo, mellorando as condicións de habitabilidade polo interior cunha disposición nova, actual, respectando as contras interiores cando existen e sexan de alta calidade, e evitando a competencia visual das follas exteriores coas interiores, estas follas interiores poden resolver as cuestións de illamento térmico-acústico.
- 1.1.5. Non empregar elementos de obscurecemento tipo persiana, a non ser en edificios froito de tipoloxías e ordenanzas que as cataloguen. Empregar contraventá de madeira.
- 1.1.6. Conservar, a ser posible, os vidros ao exterior tipo soplado artesanal existentes e, en todo caso, tomar os novos con masilla ao aceite polo exterior, e nunca con xunquiño. Evitaranse no posible na carpintaría exterior vidros con cámara.
- 1.1.7. Empregar sempre madeira procedente de países desenvolvidos, e con certificado de procedencia, facendo fincapé na industria local con elementos de madeira serrada ou laminada.

1.2. GALERIAS.

Recupéranse segundo a tipoloxía construtiva tradicional. Serán sempre en madeira, seguindo o criterio do punto anterior, tratada con lasur, preferentemente tintado, coa fin de achegar maior protección á madeira. Non se subvencionará calquera actuación que supoña consolidar galerías construídas con materiais alleos á tipoloxía do edificio, nembargantes é subvencionable a súa substitución por outra construída segundo a lóxica construtiva acorde ao propio edificio.

1.3. REVESTIMENTOS.

1.3.1.Empregar produtos con base acuosa ou procedentes dos propios aceites da madeira a protexer, evitando produtos tóxicos ou cun grande custe enerxético na súa fabricación. Asemade terase especial coidado no proceso de novas aplicacións, favorecendo o doado e economía do mantemento.

1.3.2.Para ferraxes evitar pinturas que compitan coa pátina adquirida polo paso do tempo, ou lles dean un aspecto plástico.

2. Carpintaría de armar.

Terase especial coidado na estimación e posta en valor das estruturas e armazóns existentes como elemento a ter en conta dentro do patrimonio edificado e valoraranse especialmente, estudando pormenorizadamente o seu estado, xustificando a súa permanencia ou desmorte. No caso de seren desmontadas, valorarase o seu acopio, por ser pezas de posibles reutilización para solicitudes de menor rango, ou para condicións distintas de emprazamento.

Empregarase madeira procedente de países desenvolvidos con certificado de procedencia; prioritariamente da zona, serrada ou laminada-prefabricada ou "in situ", microlaminada, de fibras orientadas ou calquera derivado, tanto en pezas novas coma en reforzos.

3.Cerraxería.

3.1. Diferenciación e análise dos elementos existentes, facendo fincapé na súa recuperación, evitando a reposición en base a exames pouco rigorosos.

3.2. Distinguir no proceso de recuperación se estamos a tratar elementos de fundición ou forxa, ambos tipos moi valiosos.

3.3. Nos revestimentos a aplicar, evitarase o emprego de pinturas de imitación forxa, poñendo en valor sempre o propio elemento a recuperar, aceptando a súa pátina polo paso do tempo, sempre dentro das medidas oportunas de seguridade deste.

3.4. No caso de necesitar elementos de nova feitura, estes serán realizados nos materiais tradicionais, evitando elementos de espesores, e texturas que nada teñen que ver co amplo abano que amosa o casco.

4. Revestimentos.

4.1. Morteiros. Empregar morteiros de cal xusto con cementos brancos -sen xofre- coa fin de obter máis resistencia inicial

no fraguado. Poderanse aplicar morteiros bastardos cun máximo do 5% de cemento gris. Atenderase a granulometría do árido e, en función das necesidades de aplicación á proporción aglomerante/árido. Os morteiros de cal deberanse aplicar cos instrumentos axeitados: talochas de madeira- e non "llanas", sobre superficies húmidas que teñan comezado o proceso de carbonatación. Deberase ter en conta a retracción dos morteiros e reparar as capas aplicadas para pechar as fisuras que se poidan producir. Deberá, así mesmo, terse en conta o peso do morteiro para evitar as fisuras de descolgue. A capa de remate deberá ter áreas máis finas. Os morteiros preparados existentes no mercado empregaranse sempre baixo a correspondente información técnica completa, contrastada nos casos nos que fose necesario, emitida previamente polo fabricante.

4.2. Pinturas e vernices.

4.2.1. Madeira. Empregaranse pinturas ao aceite de liñaza, ou de aceites propios da madeira que se empregue, en varias mans, ou no seu caso pinturas a poro aberto tipo lasures -resinas acrílicas en base acuosa- en varias mans, seguindo instrucións do fabricante, especialmente no que respecta á limpeza da superficie, aos taninos e ás resinas propias dos distintos tipos de madeira e tendo en conta a capacidade de absorción de cada unha. Poderán tratarse previamente con produtos antixilófagos eficientes, tendo en conta as compatibilidades co acabado. As cores a empregar serán verde, branco crema, ou marrón. Poderanse permitir outras gamas, sempre coa autorización expresa da Comisión Provincial de Patrimonio.

4.2.2. Revocos. Pinturas minerais: Tendo en conta que as pinturas protexen pero pechan os poros do recebo, serán preferentemente de cal, aplicada en fresco, ou ao silicato, neste caso con documentación técnica completa evitando as que teñen máis do 5% de resina acrílica. As pinturas de cal pódense facer a pé de obra engadindo as cores minerais. Non usar pinturas plásticas nin sintéticas no exterior nin no interior, sendo preferibles as anteditas tamén para o interior ou as pinturas ao temple. Evitaranse cores estridentes, debéndose empregar gamas grises-azuladas, grises-rosadas, grises-verdosas, en tons claros; gamas en tonalidades de terras naturais, ocres claras; gamas rosáceas, e branco en tons marfil. Pódese contemplar a posibilidade de deixar o revoco sen pintar, sempre que exista causa xusta para iso, tal como profusión de cales ou alta calidade do resultado do revoco aplicado. Nas medianerías e chemineas empregaranse os tons dos revocos orixinais, podendo deixar os revocos segundo o indicado anteriormente.

5. Cubertas.

- 5.1. Material de cubrición.** Lousa irregular, en tamaño grande; zinc ou cobre segundo tipoloxía de xunta alzada. A lousa será de grosor axeitado, permitindo un correcto mantemento da cuberta. Prestarase especial atención á importancia das pezas que resolven o aleiro, debendo recuperar o tipo tradicional voado sobre o plano da fachada. A lousa fixarase cravada, e nunca con gancho.
- 5.2.** Respectaranse as pendentes orixinais do edificio, sempre que sexan as lóxicas da construción tradicional. Non serán subvencionables incrementos de volume por enriba do mínimo esixido polo CTE para tellados de lousa, nin por enriba da pendente predominante no entorno máis inmediato.
- 5.3. Canos e baixantes.** De zinc, fundición ou cobre de sección redonda sen vernices "protectores", non debendo ser usados distintos materiais á vez na mesma obra. No primeiro tramo de fachada colocárase unha protección de fundición da baixante ata unha altura de 2,00m., agás no caso de ser a baixante de fundición. O percorrido da baixante pola fachada evitará un excesivo "apego" morfolóxico a esta. Deberase prestar especial atención aos elementos de fixación dos canos no beirado, evitando solucións "ao uso" que nada teñen que ver cos beirados tradicionais. No caso de atoparse varias baixantes, realizarase un estudo detallado, debendo acometer a unha cazoleta, correctamente disposta, en vez de solucións de enxertos.
- 5.4. Chemineas.** Non se desprezará ningún elemento existente orixinario do edificio e susceptible de conformar "tipo", xa que se entende como parte do patrimonio global do entorno. As novas solucións serán as que resolvan a función para a que xorden, sen entrar en competición coas existentes. Dada a importancia do volume e impacto visual positivo das chemineas existentes, na meirande parte dos casos deberán ser usadas para novas funcións, como por exemplo os novos sistemas de evacuación de fumes ou gases, tendo en conta ou non rompendo, no seu caso, as primitivas lousas de evacuación de auga. Todas as chemineas tradicionais quedan suxeitas á protección, quedando expresamente prohibida a súa demolición, debendo ser recuperadas aquelas en claro proceso de deterioro.
- 5.5. Bufardas.** Conservaranse sempre as existentes, recuperando elementos alterados como ventás, beirados, revestimentos, etc. As novas bufardas terán a proporción e tipo da súa redonda, evitando construcións visualmente "pesadas" debendo ser construídas con subestructura metálica ou de madeira, resolvendo o seu comportamento higrotérmico con

albanelaría seca. A cuberta será do mesmo material que o resto do edificio, e o revestimento do seu pechamento lateral poderá ser de zinc, ou lousa de grande tamaño, evitando revestimentos de lousa regular fixada con gancho.

5.6. Lucernarios e ventás de cuberta. Realizaranse con ventás propias de tellados, sempre que a súa configuración evite o sobresaír en exceso do plano da cuberta debendo ser do tipo que menos sobresaian do plano do tellado. Os ocos da cuberta serán do tamaño preciso para dar o mínimo de iluminación e ventilación necesarias para a estancia á que sirvan. No caso dun único espazo en baixo-cuberta, repartiranse equitativamente os ocos entre os distintos planos da cuberta do edificio, de xeito que os ocos resolverán a iluminación e ventilación asimilando a cada faldón da cuberta unha hipotética habitación vivideira de 12,00m² de superficie útil segundo a norma de habitabilidade en vigor.

6. Fábrica.

6.1. Como valioso elemento patrimonial, que fixa o tipo edificatorio, non se demolerán os muros de cachotería orixinais do edificio, debendo ser recuperados naquelas intervencións que detecten patoloxías que puidesen derivar en estados futuros de inestabilidade estrutural. No caso de solicitar demolición dunha fábrica, farase un estudo previo coidadoso do estado real dos muros, dos seus movementos naturais que poden aparecer, ás veces, como fisuras, a súa estabilidade global, os pandeos, as proporcións en sección, as fases de construción, é dicir, os sinais de evolución do edificio -restos de topetes ou lareiras, por exemplo, ou distintos tipos de fábrica-, o peso real da fábrica sobre o terreo e a calidade deste, os atados, os apoios das estruturas horizontais, as rozas, armarios murais e outras cicatrices abertas nos muros e a súa correspondencia en alzado e sección, ou efectos dos saíntes - balcóns, galerías, etc -, os empuxes das estruturas de cuberta. Con toda esta información, poderá valorarse o estado da fábrica, evitando partidas de custe moi elevado como desmontaxes, limpeza excesiva ou con métodos agresivos, coma o chorro de auga, ou a consolidación con técnicas pouco compatibles coas fábricas existentes. Se fose necesario repoñer pezas estudarase o aparello e a pedra que se incorpora ao edificio, así como a xeometría ou a textura da nova fábrica. Asemade terase especial coidado en que estas novas incorporacións compitan cos existentes. De xustificar e a Consellería aprobe a desmontaxe da fábrica orixinal, reconstruirase esta segundo o modelo construtivo orixinal.

6.2. Os muros de cachotería ordinaria revocaranse, quedando expresamente prohibido eliminar os revocos existentes, coa única fin de deixar o edificio espido e exposto á intemperie. Os revocos respectaran os recercados existentes, debendo cubrir a cantería ata o lugar marcado pola labra. No caso de que non exista por tratarse dunha construción menos "cultas" crearase un novo recercado co propio revoco a unha equidistancia do bordo do oco segundo o tipo da zona, e sempre paralelamente á aresta do dito oco. Dada a profusión de sales aloxadas de sempre na meirande parte dos nosos muros, non se subvencionará a intervención neles con lavados agresivos con auga, xa que esta técnica pode producir migración de sales, causando desordes nos revestimentos máis graves dos atopados inicialmente, debendo lavalos con técnicas en seco, agás expresa autorización da oficina de rehabilitación.

6.3. Chapados.

6.3.1. Serán de pedra abuxardada dun espesor mínimo de 7cm., quedando expresamente prohibido para os efectos de tratamento subvencionable da fachada no seu conxunto o emprego de chapados de menor dimensión; e a súa procedencia será de canteiras da zona, ou doutras sempre que a súa aparencia non compita cos tons e aspecto da empregada tradicionalmente na zona. O seu despezo responderá a criterios construtivos lóxicos e a súa colocación será facendo fincapé na disposición horizontal. Evitarase a busca de imitación de elementos de despezo simulando solucións resistentes (arcos, linteis, etc).

6.3.2. As aperturas de novos ocos realizarse dentro das proporcións e disposicións dos seus elementos segundo o recoñecido tradicionalmente na zona e no seu entorno.

7. Tipoloxía. O Concello de Vilalba mediante a oficina de rehabilitación no intento de revitalizar o casco antigo, busca a implicación de todos os axentes sociais inmersos na zona. É por iso necesario o respecto aos oficios tradicionais, que lonxe de razóns doutra índole e afastadas de calquera rigor científico, cómpre a necesidade da súa recuperación coa finalidade de dar a resposta técnica axeitada ás intervencións de rehabilitación. Por este motivo serán rexeitadas as solicitudes que supoñan baleirados totais do edificio, con imposición de elementos resistentes hiperestáticos que chocan frontalmente coa razón de ser das estruturas con que nos atopamos. Asemade no caso de posible adición de planta a partir do B+1, esta realízase empregando o concepto construtivo de galería, con emprego exclusivo de madeira. De realizarse en voadizo, este non superará os 12cm. de elemento macizo

resistente, e a súa dimensión de voo será inferior aos 50 cm. A súa composición seguirá os ritmos da tipoloxía da zona, e separarase do predio lindante nunha dimensión igual ao do voadizo, ou ben en continuidade coa galería da planta inferior, de existir.

Polo tanto, non serán subvencionables actuacións que supoñan:

- 7.1. Eliminar elementos tipolóxicos orixinais da composición arquitectónica do edificio.
- 7.2. A non recuperación de elementos de composición arquitectónica aos que o devir do propio edificio foi deixando nun segundo plano, menoscabando o valor patrimonial do edificio e do conxunto urbano da súa redonda.
- 7.3. O non respectar a tipoloxía estrutural existente, agás nos casos de recuperación desta eliminando aqueles elementos estruturais acometidos anteriormente e que supoñan un menoscabo para o valor patrimonial do edificio, así como para a seguranza del.
- 7.4. A imposición de sistemas construtivos anacrónicos co propio edificio, sempre que non se trate daqueles que contribúan a pór en valor a eficiencia da propia vivenda ou edificio a rehabilitar sen menoscabar o valor patrimonial del.
- 7.5. A implantación de instalacións ou calquer outro elemento que impacte negativamente no edificio e na súa redonda. De non se poder evitar este impacto, a súa implantación virá expresamente autorizada pola Comisión Provincial de Patrimonio.

CAPÍTULO X. CAMIÑO NORTE.

O Concello de Vilalba, consciente da grande trascendencia, que supón o Camiño Norte, fai desta ordenanza o primeiro elemento de protección del, aínda sendo só de aplicación dentro do marco de actuacións subvencionables en materia de vivenda e melloras de urbanización no casco antigo e zona ampliada do casco antigo de Vilalba.

Como elemento enriquecedor e dinamizador do casco antigo, o Camiño Primitivo é quen de posuír unha atención especial no que corresponde ás posibles intervencións que se realicen no seu ámbito.

Artigo 25.

25.1. AMBITO DE PROTECCIÓN.

No plano que se achega indícase o ámbito de delimitación que para os efectos de tramitar as axudas de subvencións terase en conta. Será de aplicación o explicitado na presente ordenanza, ademais do específico do presente capítulo.

25.2. ORDENANZA ESPECÍFICA DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA E AMBIENTAL.

1. Calquera intervención en edificios considerados polo planeamento vixente como fóra da ordenación, só poderán acceder ao expediente de subvención aquelas partidas que resolvan e repoñan a legalidade vixente, reparen o impacto negativo que producen no entorno, ou resolvan problemas de accesibilidade para propietarios do inmovible con residencia habitual no propio edificio.
2. Calquera intervención na envolvente exterior do edificio, obrigará a unha intervención completa nela, que resolva integramente a mellora funcional e de impacto ambiental que xere o edificio, recuperando os elementos tradicionais deteriorados ou desaparecidos, tanto no que atinxe ao seu material, técnicas construtivas, como disposición e emprazamento no propio edificio.
3. Os materiais a empregar serán os orixinais e propios do edificio atendendo á súa época, e tipoloxía construtiva.
4. Calquera incremento de volume permitido polo planeamento realizarase coas técnicas e principios construtivos orixinais do edificio, resolvendo sempre na fachada o segundo corpo en altura na galería voada. Neste caso a peza de galería será segundo a tipoloxía tradicional, continuando o muro de carga, ou elemento de pechamento por detrás deste novo elemento ata o seu encontro coa cuberta.
5. O material a empregar tanto na construción de nova feitura, como na recuperación de elementos construtivos será uniforme en todo o ámbito da envolvente exterior do edificio, seguindo os criterios aquí expostos.
6. Non se colocarán aparellos de medida nas fachadas dos edificios, debendo emprazalos en elementos comúns interiores, ou perto do acceso, no interior do portal, no caso de vivendas unifamiliares.

7. Nas intervencións de urbanización, realizarase como parte da obra preferente a construción das canaladuras necesarias, e segundo as disposicións legais, e normativa propia da compañía subministradora, para soterrar o cabreado, actualmente grampado ás fachadas.
8. As cores a empregar nas pinturas das fachadas responderán á gamas de ocres claros, ou "brancos rotos".

DISPOSICIÓN DERROGATORIA.

Esta ordenanza derrogada expresamente substitúe á ordenanza reguladora das subvencións e actuacións urbanísticas na Oficina de Rehabilitación do Casco Antigo e Zona Ampliada de Vilalba publicada no **BOP núm. 63, do 17 de marzo de 2001 (BOP do 12 de xullo de 2001)** e á súa modificación publicada no **BOP do 17 de xullo de 2002**.

DISPOSICIÓN DERRADEIRA.

Esta ordenanza entrará en vigor a partir do día seguinte ao da súa publicación no **Boletín Oficial da Provincia**, e permanecerá vixente ata a súa derogación ou modificación expresa.