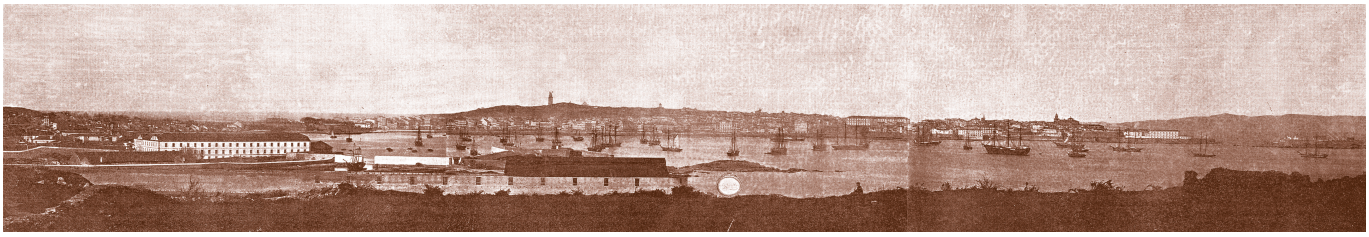
Firmado por: OTERO GRILLE, CESAR DE JESUS (AUTENTICACIÓN)
Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña
Fecha y hora: 16.01.2015 12:44:58

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del MPERI 1/10 ..... se presenta con fecha 11 NOV. 2014 para su tramitación
El funcionario encargado.

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E A PESCADERÍA



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL NOVEMBRO 2014

ESTUDO ECONÓMICO E PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del MPERI 1/10 ..... se presenta con fecha 11 NOV. 2014 para su tramitación
El funcionario encargado.

OFICINA DE PLANEAMIENTO S.A.

emvsa
EMPRESA MUNICIPAL VIVENDA SERVICIOS ACTIVIDADES

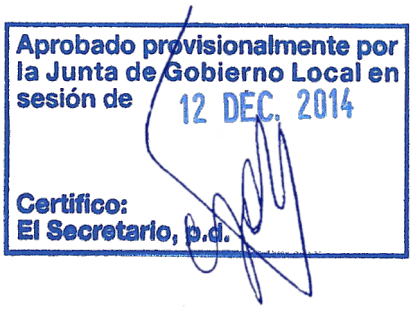
EMPRESA MUNICIPAL VIVIENDA, SERVICIOS Y ACTIVIDADES, S.A.

CONCELLO DE A CORUÑA

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA

ESTUDO ECONÓMICO E PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

NOVEMBRO 2014



Oficina de Planeamiento, S. A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña (España)

opsa @ odepsa.com
telf (34) 981 272 151
fax (34) 981 145 629

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014

Certifico:
El Secretario, p.d.

EMPRESA MUNICIPAL VIVIENDA, SERVICIOS Y ACTIVIDADES, S.A.

CONCELLO DE A CORUÑA

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL NOVEMBRO 2014

O DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DA REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA, foi elaborado por OFICINA DE PLANEAMIENTO, S.A. por encargo da EMPRESA MUNICIPAL VIVIENDA, SERVICIOS Y ACTIVIDADES, S.A. (EMVSA), en desenvolvemento da encomenda de xestión realizada para o efecto polo EXMO. CONCELLO DE A CORUÑA.

Os traballos foron dirixidos polos arquitectos Juan Luis Dalda Escudero e Alfonso Díaz Revilla e o economista Ánxel Viña Carregal.

O que certifico en A Coruña, novembro de 2014

Oficina de Planeamiento, S.A.
Juan Flórez, 106-19ºA
15005 A Coruña
Tel. (981) 272151

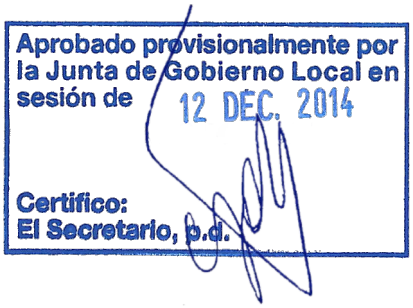
Asdo.: Ánxel Viña Carregal

EMPRESA MUNICIPAL VIVIENDA, SERVICIOS Y ACTIVIDADES, S.A.

CONCELLO DE A CORUÑA

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL NOVEMBRO 2014



EQUIPO REDACTOR

Dirección e coordinación:
Juan Luis Dalda Escudero. Dr. Arquitecto.
Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto.
Ánxel Viña Carregal. Economista.

Equipo técnico:
Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto.
José Díaz Sotelo. Arquitecto.
Alberto Forján Roibal. Arquitecto.
Griselda Hernández Nores. Arquitecta.
Santiago García Camacho. Arquitecto.
M. Mar García García. Arquitecta.
David Lareo Martínez. Arquitecto.
Ana Marquina Torres. Arquitecta.
Ánxel Viña Carregal. Economista.
Francisco Dinís Díaz Gallego. Arquitecto.

Colaboradores temáticos:
Área Histórica e Arqueolóxica:
Alfredo Vigo Trasancos. Dr. Historia da Arte.
Manuel-Anxo López-Felpeto Gómez. Arqueólogo.

Debuxo, deliñación e montaxe ficheiros:
Mª Teresa Alvarellos Senra. Delineante.
Sonia Arcay Rama. Técnica Superior desenvolvemento proxectos urbanísticos e operacións topográficas.
Lucía Suárez Sánchez. Técnica Superior desenvolvemento proxectos urbanísticos e operacións topográficas.

Secretaría de proxecto e tratamento de textos:
Alexia Granda Ferrero. Administrativa.
Aránzazu Boudín Pestonit. Administrativa.

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

EMPRESA MUNICIPAL VIVIENDA, SERVICIOS Y ACTIVIDADES, S.A.

CONCELLO DE A CORUÑA

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA

ESTUDO ECONÓMICO E PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL — NOVEMBRO 2014

ÍNDICE — PÁX.

1.	**AVALIACIÓN ECONÓMICA DAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN**	1
1.1.	DESCRICIÓN DAS ACTUACIÓNS INTEGRAIS DE REURBANIZACIÓN	2
1.2.	AVALIACIÓN ECONÓMICA DAS ACCIÓNS DE REURBANIZACIÓN	8
1.3.	PROGRAMA DE URBANIZACIÓN DO PEPRI. FASES	11
2.	**AS ACCIÓNS DE REHABILITACIÓN**	12
2.1.	AS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN	12
2.2.	OS CUSTOS DA REHABILITACIÓN	15
2.3.	AS MEDIDAS DE FOMENTO DA CONSERVACIÓN E DA REHABILITACIÓN	18
2.3.1.	As medidas fiscais e as valoracións do solo e as construcións	18
2.3.2.	As políticas de fomento da rehabilitación	21
2.3.3.	As axudas xerais á rehabilitación	25

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

1. AVALIACIÓN ECONÓMICA DAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN

Neste apartado valóranse globalmente os custos de execución das obras de urbanización ou reurbanización para as que se contempla, de ser necesario, a renovación dos servizos de infraestruturas, é dicir, o conxunto da obra pública necesaria para cumprimentar as determinacións do Plan Especial no referente á mellora ou rehabilitación do espazo público.

Procedeuse á medición de cada unha das accións urbanísticas propostas polo Plan Especial, agrupándoas en ámbitos de actuacións unitarias (rúas ou prazas) sempre que a súa natureza o permite. Incluíndo ademais un epígrafe que recolle todas aquelas actuacións extensivas de reurbanización do espazo público, derivadas da renovación de infraestruturas e dos materiais de acabado superficial que non se incorporan especificamente ao Plan Especial como ámbitos de reordenación funcional.

Avalíanse a totalidade das actuacións previstas incluíndo as actuacións de renovación e mantemento das infraestruturas básicas vinculadas ás actuacións de urbanización, reurbanización e acabado do viario e espazo público.

Este desglose recolle nunha partida alzada a valoración da reposición de infraestruturas básicas nas condicións funcionais e ambientais adecuadas, ademais de incorporar actuacións específicas de infraestruturas nalgún caso.

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

1.1. DESCRICIÓN DAS ACTUACIÓNS INTEGRAIS DE REURBANIZACIÓN

As actuacións integrais de reurbanización correspóndense coas contempladas na propostas de reordenación funcional do viario e do espazo público, parcialmente:

Eixe Sur. Cantóns-A Marina.

Recrecido das beirarrúas e extensión aos espazos de cruce nos Cantóns e a Avda. da Marina.

Unificación da dimensión das seccións de calzada na fronte dos Cantóns e da Avda. da Marina (ata a rúa Alcalde Manuel Casas) mantendo en todo caso a sección funcional de dous carrís por sentido de circulación en todo o seu percorrido (tres carrís no sentido de saída na fronte do Cantón Pequeno). Ampliación da beirarrúa dos Cantóns e da Avda. da Marina e a implantación selectiva de arboredo nos Cantóns.

Extensión do acabado do tratamento pétreo da beirarrúa no cruce da rúa Santa Catalina (ampliando a solución actual ata acadar a nova dimensión proposta), e no Cantón Grande na fronte da rúa Marchesi y Dalmau (no encontro coa rúa Nova). Así mesmo, extensión o pavimento de lousado de granito á superficie de aparcamento fronte ao edificio da Subdelegación do Goberno e na traseira do Teatro Rosalía de Castro, de forma que aínda admitindo o mantemento do aparcamento reservado este se desenvolva -dado o carácter esporádico que presenta- sobre un espazo unitario de carácter pétreo.

Reordenación funcional do Paseo de Coches nos Xardíns de Méndez Núñez e recrecido das beirarrúas nas rúas Alcalde Manuel Casas e Ambrosio Feijoo.

Eixe Central. San Andrés-Panaderas.

Completa renovación da urbanización da rúa San Andrés no treito Praza de Pontevedra-Igrexa de San Andrés, e parte da rúa Santa Catalina ata o entronque coa rúa Durán Loriga, completando a actuación en execución e atendendo ao contemplado no proxecto xa redactado cos axustes que se derivan das previsións do Plan Especial.

Implantación de pavimento de lousado pétreo nas beirarrúas, estendéndoo nos pasos peonís de forma que o espazo destinado ao tráfico peonil acade continuidade e prevalencia sobre o espazo destinado ao tráfico rodado. Igualmente proponse a implantación de arboredo que se incorpora ás beirarrúas.

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

Remodelación das escaleiras e da rampla de acceso ao edificio número 164, resolvéndose de forma menos abusiva respecto da invasión do espazo público. Igualmente debe abordarse a recolocación do quiosco existente fronte ao número 162, que ben pode localizarse ao interior da praza de Pontevedra.

Reordenación e reurbanización da rúa Panaderas seguindo os criterios de reordenación funcional.

Proposta de redución da sección rodada en todo o percorrido da rúa Panaderas e a consecuente posibilidade de ampliación das beirarrúas que actualmente son extremadamente mínimas nalgúns treitos.

Extensión da plataforma enlousada fronte ao Museo Provincial de Belas Artes, Praza Pintor Álvarez Sotomayor, ata a fachada na dirección de subida, conformando un espazo estancial máis amplo no que se permitirá de modo controlado a convivencia de peóns e tráfico rodado formalizado mediante a aliñación de elementos tipo bolardo. Prolóngase a aliñación do arboredo superior co fin de axustar acústica e visualmente o tránsito peonil do tráfico rodado.

Así mesmo, proponse a extensión do pavimento de enlousado pétreo ao longo da rúa Panaderas contendo o resto da calzada mediante bordos nas beirarrúas.

Juana de Vega.

Acondicionamento da mediana central e reordenación e ampliación das beirarrúas no cruce da Praza de Mina e no encontro coa rúa Alameda.

Pavimentación pétrea continua de todo o espazo con incorporación de arboredo aos bordos. Relocalización dos quioscos situados na Praza de Mina, que pola súa posición, dificultan excesivamente o tráfico peonil nas direccións Cantón Pequeño - rúa Compostela - Xardíns de Méndez Núñez, propoñendo a súa colocación en varias posibles situacións, tanto na medianeira reordenada de Juana de Vega como no entronque da rúa Alameda co Cantón Pequeño.

Ampliación da plataforma de cruce cara os Xardíns de Méndez Núñez a fin de permitir a maior capacidade posible de peóns neste espazo intermedio de intercambio.

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico: El Secretario, p.d.

Circunvalación Cidade Vella. Rosario-Maestranza.

Recrecido beirarrúas, conformación plataforma continua no encontro coa rúa Porta de Aires, soterramento do centro de transformación na esquina da rúa General Alesón.

Reordenación da sección funcional; pavimentación de calzada con lastro de granito e formalización da beirarrúa norte con lousa de formigón no treito da rúa Maestranza ata o Reitorado.

Soterramento do centro de transformación existente situado no encontro da rúa General Alesón e a Avda. Porta de Aires.

Na beirarrúa dereita, remate da Cidade Vella, se respectarán as recentes actuacións rematando ademais os encontros da rúa Herrerías e Calexón San Benito cun tratamento pétreo continuo e enrasado dándolle continuidade en toda a beirarrúa que circunda a Cidade Vella.

Circunvalación Cidade Vella. Maestranza-Xardín de San Carlos.

Proponse unha banda continua de pavimento de enlousado pétreo enrasado que unifique e dignifique tanto a fronte do edificio do Reitorado como o Xardín de San Carlos, espazos que deberán controlarse con elementos tipo bolardo facilitando a continuidade do tráfico peonil.

No tramo que fai fronte aos Xardíns da Maestranza proponse continuar coa configuración actual de beirarrúas con bordos, pavimentando o espazo de calzada e aparcamento con lastro de pedra e controlando a sección mínima necesaria para o tráfico rodado, o que permitirá ampliar a dimensión da beirarrúa na fronte do entronque coa rúa Isabel López Gandalla.

Circunvalación Cidade Vella. Xardín de San Carlos-Paseo do Parrote.

Unificación da beirarrúa en contacto coa Cidade Vella con pavimento de lousa de granito eliminando o aparcamento e estendendo o pavimento á totalidade da superficie de tráfico peonil.

Conformación dunha plataforma única con pavimento de lousa de granito ao longo de toda a fronte da muralla vella desde o edificio de Capitanía ata o Xardín de San Carlos.

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

Implantación de elementos de sinalización, bolardos, outros elementos de amoblamento urbano e arboredo.

No Paseo del Parrote fronte á muralla e ao Hospital Abente y Lago proponse a continuidade da pavimentación pétrea reposicionando a parada do bus e conformando unha zona de aparcamento en batería formalizada.

Dende a muralla vella ata Porta Real pasando polo Paseo de la Dársena, elimínase o aparcamento e redefínese o trazado nos puntos que necesariamente deben ser redimensionados pola súa escasa sección destinada ao tráfico peonil; esténdese o enlousado de pedra existente completando o espazo peonil na fronte da fachada do Paseo de la Dársena.

No encontro do Paseo de la Dársena coa rúa Santiago e rúa María Barbeito proponse dotar de continuidade ao pavimento pétreo ata a beirarrúa da Avda. de Montoto e eliminar, buscándolle unha nova posición máis adecuada, o quiosco existente no entronque das dúas rúas que dificulta sobremanera o tránsito peonil nesa dirección.

Avda. Metrosidero-Paseo Marítimo.

Corrección do trazado viario e reordenación dos cruces e das áreas de aparcamento.

Conformación dunha glorieta de circulación no Paseo Marítimo.

Reurbanización xeral do espazo coa implantación dun pavimento de aglomerado asfáltico na calzada e beirarrúas de lousa de morteiro.

Reimplantación das canalizacións de infraestruturas e elementos de iluminación e amoblamento que resulten afectadas. Relocalización da marquesiña de autobús.

Avda. Marqués de Pontejos e Mercado de San Agustín.

Recrecido das beirarrúas nos entronques coas rúas San Nicolás e Praza de San Agustín e reurbanización coa renovación do material superficial.

Axuste do trazado da beirarrúa no encontro coa rúa Juan XXIII e na fronte do mercado coa renovación do material superficial.

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

Proposta da substitución do pavimento altamente esvarante da Praza do Humor por un enlousado pétreo máis acorde co seu carácter e por suposto, máis seguro.

Proponse a inclusión dun sistema mecanizado de transporte (escaleira mecánica, ...) substituíndo parte da escaleira existente no acceso dende a rúa Varela Silvari ata a rúa Juan XXIII, evitando desde xeito tanto a pendente excesiva da rúa Plaza como os problemas derivados dos posibles accesos ás edificacións na Rúa Plaza.

Rúa Orzán. Corralón-Rúa do Sol.

Contención do tráfico rodado e á ampliación, dentro dos límites posibles, das beirarrúas existentes que actualmente teñen unhas dimensións excesivamente reducidas. Así mesmo procédese a propoñer a formalización e control da área de aparcamento entre a rúa Fita e a rúa Corralón.

Renovación do pavimento existente por outro máis adecuado de enlousado de morteiro en todas as beirarrúas, proponse a formalización da continuidade destas nos entronques das rúas peonís Fita, Herrador e Argudín Bolívar.

Renovación do pavimento das beirarrúas coa implantación de lousas de formigón. Renovación puntual das infraestruturas.

Rúa Orzán. Rúa do Sol-Rúa Alta.

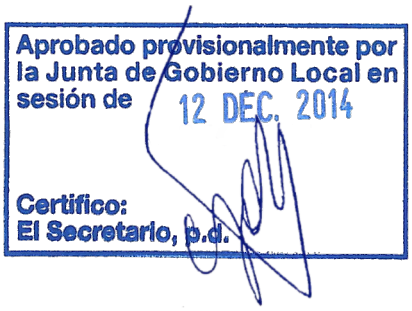
Conformación dun espazo estancial no encontro coas rúas Cordelería e Pórtico de San Andrés, coa implantación dun pavimento de lousa de granito nas beirarrúas ata a rúa do Sol e ata a rúa Alta.

Proponse a extensión dun enlousado pétreo continuo e enrasado que cumprimente o xa executado na rúa Pórtico de San Andrés e que ata a rúa Alta se conforme cun pavimento de lousa de formigón. Renovación puntual das infraestruturas de servizos.

Rúa Zalaeta-Museo de Belas Artes.

Conformación dun espazo estancial asociado ao Museo de Belas Artes recrecendo a beirarrúa existente.

Formalización do aparcamento en batería e implantación de aliñacións de arboredo.



Praza de Ourense-Linares Rivas.

Ampliación das beirarrúas no encontro Sánchez Brégua-rúa Picavia e Picavia-rúa Fontán, implantando pavimento pétreo similar ao existente.

Ampliación da beirarrúa no acceso actual ao Porto implantando lousa de formigón. Desprazamento da parada do autobús.

Cidade Vella. Accesibilidade.

Implantación dun ascensor na rúa Capitán Troncoso ata a rúa General Alesón.

Incorporación na rúa Marqués de Cerralbo dun medio mecánico de elevación (léase rampla automática ou escaleira mecánica), esta solución pode recoller todo o tránsito peonil procedente da plataforma baixa da Cidade directamente cara o centro da Cidade Vella (Praza de Azcárraga).

Eliminación puntual de beirarrúas na rúa Alfonso IX e implantación de lousado tradicional de granito.

Supresión de parterres axardinados e conformación de gradarío ou alcorques pétreos de lousado tradicional na ábsida da igrexa de Santiago e nos xardíns da balconada da Praza da Constitucións.

Contorno Muralla-Hospital Abente y Lago.

Proponse recuperar para o uso público o contorno directo do devandito Hospital, definindo un paseo que o circunde e permita o disfrute directo da Muralla en cada un dos seus puntos clave, acondicionando un paseo de enlousado de granito e axardinando o espazo ata o Hospital, eliminando o antigo edificio de locais do museo Militar e definindo neste espazo unha zona de estancia e ao mesmo tempo un punto de recepción do elevador que se propón como solución ao problema de accesibilidade dende o aparcadoiro baixo os Xardíns da Maestranza e o Hospital Abente y Lago. Esta proposta deberá garantir, así mesmo, a privacidade do funcionamento interno do Hospital.

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

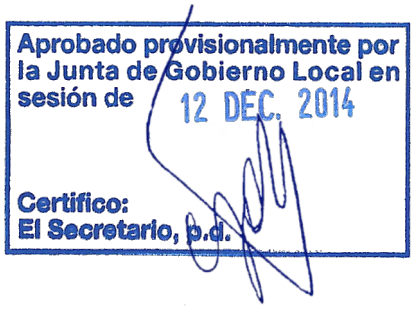
1.2. AVALIACIÓN ECONÓMICA DAS ACCIÓNS DE REURBANIZACIÓN

Para os efectos de establecer a súa avaliación económica procedeuse á medición global de cada unha das actuacións urbanísticas de reurbanización do espazo público distinguindo dentro delas as actuacións de reurbanización dos espazos públicos formalizados segundo os acabados superficiais propostos polo Plan Especial.

Non se valoran as actuacións referentes ao aparcamento soterrado proposto no Xardín da Dársena nin a reordenación e acondicionamento que debe abordarse do espazo en superficie, pendentes de concreción da proposta proxectual.

A valoración prodúcese mediante a utilización de módulos unitarios de custo contrastados con avaliacións de custos reais de proxectos executivos, de cada unha das partidas seguintes:

m^2	Demolición de pavimento asfalto:	6,00 €
m^2	Demolición de pavimento de formigón con compresor:	7,80 €
m^2	Reparación de pavimento de lousa de granito antigo nas beirarrúas:	37,00 €
m^2	Levantado de lousa de granito para posterior reutilización:	8,00 €
m^2	Levantado de lastro de granito con recuperación, limpeza e acopio para a súa reutilización:	8,00 €
m^2	Reposición de pavimento de lastro de granito existente, asentado con area e cemento:	19,00 €
m^2	Reposición de lousa de granito existente sobre base existente previamente acondicionada:	28,00 €
m^2	Colocación de lastro de granito de 20x1 5x1 O cms asentado con area e cemento:	57,00 €
m^2	Colocación de lousa de granito en beirarrúas sobre base granular:	109,00 €
m^2	Colocación de lousa de granito sistema tradicional:	150,00 €
m^2	Colocación lousa de morteiro:	35,00 €
ude.	Plantación de arboredo en escava ou terrado:	51,00 €
m^2	Sementeira de céspede sobre terra vexetal en xardíns e zoas verdes, incluso contención, preparación de base e rede de rega:	12,00 €
ude.	Escava para plantación de arboredo, incluso caixeado e reixa:	150,00 €
ml.	Apertura de gabia para soterramento de condución eléctricas, iluminación e telecomunicacións:	12,00 €
ml.	canalización Ø 100 de dous tubos de liña de baixa tensión e iluminación pública:	29,00 €
ml.	Soterramento de liña de baixa tensión en tubo de Ø 100:	6,00 €
ml.	Canalizacións para telefonía e telecomunicacións:	72,00 €
ude.	De centro de mando de iluminación pública:	10.000,00 €
ude.	Renovación de puntos de luz de iluminación pública con luminarias en brazo:	796,00 €
ml.	Condución de saneamento de augas pluviais ou residuais de pvc incluso gabias, foxos, e retirada de condución substituída:	121,00 €
ml.	Condución de distribución de auga ata Ø200 incluso gabias e retirada de condución substituída:	60,00 €
ml.	Adaptación e mellora de colectores de augas residuais para recollida de pluviais, incluso sumidoiros.	36,00 €



Eixe Sur. Cantóns-A Marina.

TOTAL: 411.300,24 €

Eixe Central. San Andrés-Panaderas. Treito 1.

TOTAL: 1.907.284,58 €

Eixe Central. San Andrés-Panaderas. Treito 2.

TOTAL: 651.805,07 €

Juana de Vega.

TOTAL: 148.923,84 €

Circunvalación Cidade Vella. Rosario-Maestranza.

TOTAL: 1.014.191,51 €

Circunvalación Cidade Vella. Maestranza-Xardín de San Carlos.

TOTAL: 1.321.091,99€

Circunvalación Cidade Vella. Xardín de San Carlos-Paseo do Parrote.

TOTAL: 860.717,81 €

Avda. Metrosidero-Paseo Marítimo.

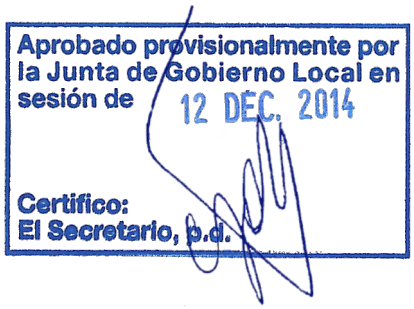
TOTAL: 542.412,50 €

Avda. Marqués de Pontejos e Mercado de San Agustín.

TOTAL: 611.538,54 €

Rúa Orzán. Corralón-Rúa do Sol.

TOTAL: 27.354,60 €



Rúa Orzán. Rúa do Sol-Rúa Alta.

TOTAL: 269.825,04 €

Rúa Zalaeta-Museo de Belas Artes.

TOTAL: 124.988,52 €

Praza de Ourense-Linares Rivas.

TOTAL: 52.885,56 €

Cidade Vella. Accesibilidade.

TOTAL: 469.278,12 €

Contorno Muralla-Hospital Abente y Lago.

TOTAL: 1.542.566,56 €

Outras actuacións extensivas de reurbanización.

TOTAL: 1.583.083,32 €

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

1.3. PROGRAMA DE URBANIZACIÓN DO PEPRI. FASES

Inclúese, a continuación, un cadro resumo das avaliacións económicas de cada unha das actuacións coa súa programación en dúas fases, apuntando, ademais, o orzamento total por contrata.

	SUPERFICIE	1ª FASE	2ª FASE	TOTAL
Eixe Sur. Cantóns-A Marina	3.546 m^2		411.300,24 €	411.300,24 €
Eixe Central. San Andrés-Panaderas.Treito 1	8.664 m^2	1.907.284,58 €		1.907.284,58 €
Eixe Central. San Andrés-Panaderas.Treito 2	3.093 m^2		651.805,07 €	651.805,07 €
Juana de Vega	696 m^2		148.923,84 €	148.923,84 €
Circunvalación Cidade Vella. Rosario-Maestranza	5.749 m^2	1.014.191,51 €		1.014.191,51 €
Circunvalación Cidade Vella. Maestranza-Xardín de San Carlos	5.628 m^2	1.321.091,99 €		1.321.091,99 €
Circunvalación Cidade Vella. Xardín de San Carlos-Paseo do Parrote	3.165 m^2		860.717,81 €	860.717,81 €
Avda. Metrosidero-Paseo Marítimo	6.769 m^2	542.412,50 €		542.412,50 €
Avda. Marqués de Pontejos e Mercado de San Agustín	3.750 m^2		611.538,54 €	611.538,54 €
Rúa Orzán. Corralón-Rúa do Sol	501 m^2		27.354,60 €	27.354,60 €
Rúa Orzán. Rúa do Sol-Rúa Alta	1.240 m^2		269.825,04 €	269.825,04 €
Rúa Zalaeta-Museo de Belas Artes	1.513 m^2		124.988,52 €	124.988,52 €
Praza de Ourense-Linares Rivas	647 m^2		52.885,56 €	52.885,56 €
Cidade Vella. Accesibilidade	600 m^2	469.278,12 €		469.278,12 €
Contorno Muralla-Hospital Abente y Lago	3.481 m^2		1.542.566,56 €	1.542.566,56 €
Outras actuacións extensivas de reurbanización	18.778 m^2	791.541,66 €	791.541,66 €	1.583.083,32 €
TOTAIS EXECUCIÓN MATERIAL		**6.045.800,36 €**	**5.493.447,45 €**	**11.539.247,81 €**
ORZAMENTO DE CONTRATA		**8.489.512,86 €**	**7.713.898,91 €**	**16.203.411,77 €**

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014

Certifico:
El Secretario, p.d.

ÁMBITO PLAN ESPECIAL

OFICINA DE PLANEAMENTO S.A.

emvsa
EMPRESA MUNICIPAL VIVENDA SOLO DE A CORUÑA

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E A PESCADERÍA

NOVEMBRO 2014
DOC. PARA APROB. PROVISIONAL

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PROGRAMA DE ACTUACION. FASE 1ª

PLANO Nº 1

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014

Certifico:
El Secretario, p.d.

OFICINA DE PLANEAMIENTO S.A.

emvsa
EMPRESA MUNICIPAL ANOVA GUISAN DE VIVIENDAS

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E A PESCADERÍA

NOVEMBRO 2014

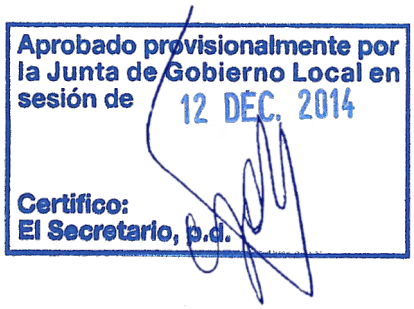
DOC. PARA APROB. PROVISIONAL

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PROGRAMA DE ACTUACION. FASE 2ª

PLANO Nº

2



2. AS ACCIÓNS DE REHABILITACIÓN

2.1. AS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN

O mantemento e a recuperación do uso residencial como preferente no ámbito do PEPRI constitúe un dos obxectivos principais do Plan. Neste capítulo descríbese o alcance da rehabilitación necesaria e estímase economicamente o monto do investimento preciso para acadar os obxectivos de preservación e reutilización do conxunto dos edificios a conservar.

O carácter de Plan de Protección propio do Plan Especial, leva consigo a definición tácita do alcance que deben ter os obxectivos de intervención. Polo tanto, neles, a dispoñibilidade de recursos limitados terá incidencia basicamente na programación temporal, máis que na definición cuantitativa dos obxectivos.

Da análise do estado da edificación e da súa valoración arquitectónica, conclúese que a rehabilitación ten que dirixirse a un número elevado de edificios que están distribuídos por todo o ámbito do Plan Especial.

A avaliación das necesidades de rehabilitación tense que dirixir prioritariamente á totalidade dos edificios residenciais que o Plan valora patrimonialmente pola súa excepcional calidade arquitectónica, polas súas características singulares e o seu valor arquitectónico, ou pola súa significación arquitectónica e ambiental.

Considerando que a rehabilitación será a actuación recomendada para estes edificios pero non a única posible, concluiremos que a avaliación que aquí se fai ten o carácter de máximo obxectivo da rehabilitación do conxunto do PEPRI. Convén anotar, con todo, que a política rehabilitadora, na súa dimensión social e económica, debe facerse extensiva tamén ao conxunto edificado do centro histórico, e poderá alcanzar a edificios que hoxe perderon o uso residencial e tamén aos edificios non catalogados, de modo que teñan opción a beneficiarse das medidas de fomento da rehabilitación. Aínda sendo maioritarios entre os edificios necesitados de intervención os valorados para a súa catalogación e os residenciais, a xeneralización da política de apoio á rehabilitación para a recuperación urbana integral do conxunto histórico fai recomendable avaliar inicialmente as necesidades do conxunto de edificios necesitados de intervención, fixando un obxectivo que non se presente como inalcanzable. Para a análise das demandas de rehabilitación excluíronse do conxunto de unidades edificatorias os edificios monumentais, os institucionais, os edificios en obras e as parcelas vacantes:

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

En total faise a análise sobre un universo de 1.016 edificios catalogados e 580 non catalogados no ámbito do PEPRI.

No ámbito distínguense tres zonas para os efectos patrimoniais: O ámbito declarado BIC, a súa área de respecto e a zona exterior ao ámbito declarado e ao seu contorno de protección.

As necesidades de rehabilitación téñense avaliado por separado para estes tres ámbitos priorizando as actuacións para o ámbito declarado en primeiro lugar, en segundo para a área de respecto, e, en terceiro lugar para a zona fóra do ámbito declarado.

Considéranse demandantes de rehabilitación os edificios catalogados que nos traballos previos, adecuadamente actualizados, se identificaron nun estado xeral malo ou regular, aos que se engaden aqueles edificios non catalogados que, anteriores ao ano 1960, presentan un estado xeral do edificio cualificado de regular; os edificios non catalogados en mal estado enténdense dirixidos á substitución.

No conxunto do PEPRI localízanse, para os efectos desta análise, 1.596 edificios, que aloxan un total de 8.536 vivendas das que o 18% están baleiras. O número total de edificios catalogados nos que consta a necesidade de rehabilitación son 290. O mal estado da edificación para estes edificios alcanza a un total de 117 edificios, o 11,5% do conxunto de edificios catalogados do PEPRI (7,3% do total de edificios). Neles localízanse 372 vivendas, das que 267 están baleiras. Este é o conxunto de edificios que polo seu estado requiriría unha acción máis urxente.

Dado o horizonte temporal da programación do Plan Especial, que no aspecto rehabilitador haberá de contemplar polo menos 12 anos, pasan a ter tamén moita importancia os edificios onde se detectaron patoloxías menores, por canto a súa reparación e mellora é necesaria para evitar a aceleración do seu deterioro. Os edificios catalogados neste estado regular, ascenden a 173, neles existen 670 vivendas, delas, 195 baleiras. Do conxunto dos edificios non catalogados de construción anterior a 1960, os que están en estado regular son 44, que aloxan 284 vivendas, e delas, 57 baleiras.

En resumo, a análise de estados e valoración da edificación permite cuantificar como obxectivo do Programa Rehabilitador para o PEPRI, o desenvolvemento de accións de maior ou menor intensidade sobre 290 edificios catalogados que representan o 18,17% do parque edificatorio diagnosticado no ámbito do Plan Especial. A estes cumpriría engadir os 44 non catalogados anteriores a 1960 en estado regular. Uns e outros

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

compoñen un programa rehabilitador dirixido ao 20,93% do parque edificado de cómputo.

No ámbito declarado son demandantes de rehabilitación 174 edificios (o 23,6% dos edificios do seu ámbito e o 10,9% do total); na área de respecto son 139 edificios (o 20,5% dos edificios do seu ámbito e o 8,7% do total; na área exterior á protección son 21 edificios (o 11,86% dos edificios do seu ámbito e o 1,3% do total).

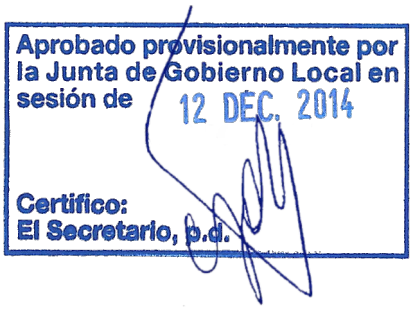
O total das actuacións afectaría a 1.326 vivendas (delas 1.042 en edificios catalogados) e fomentaría a posta en uso de 519 vivendas hoxe desocupadas (462 en edificios catalogados).

Desde o punto de vista da reutilización dos edificios e en particular das vivendas, a rehabilitación e posta en uso deste conxunto de edificios posibilitaría acadar un grao de ocupación do 88,1% no total do parque edificado, coa reocupación do 33,7% das vivendas hoxe baleiras.

No ámbito BIC se rehabilitarían 639 vivendas (o 29,3% do total de vivendas do ámbito; na área de respecto se rehabilitarían 604 vivendas (o 14,24% das vivendas do ámbito); e no exterior á protección 83 vivendas (o 6,16% do ámbito).

No que se refire á reutilización das vivendas, a rehabilitación posibilitaría a ocupación do 44,9% das vivendas baleiras do ámbito BIC, o 29,6% das vivendas baleiras na área de respecto e o 12% das vivendas baleiras da área exterior á protección do conxunto histórico.

Establecido un alcance temporal do Programa de Rehabilitación de 12 anos, o ritmo de rehabilitación requirido para alcanzar o obxectivo de recuperación do Plan de Protección ascende a uns 28 edificios por ano que afectarían a 110 vivendas por ano das que 87 se situarían en edificios catalogados.



2.2. OS CUSTOS DA REHABILITACIÓN

A avaliación dos custos da rehabilitación ten por obxecto estimar as grandes magnitudes dun proceso que pola súa complexidade, derivada tanto da diversidade de situacións de uso, tenencia e estados como da atomización dos operadores e das características da poboación que ten que participar nel, non permite unha valoración axustada en alcance orzamentario senón unha estimación agregada.

Non se avalían os investimentos necesarios na restauración dos edificios catalogados no nivel 1, que pola súa propia natureza esixen dunha aproximación técnica específica, previa á valoración económica da intervención, que desborda o obxecto do Plan Especial, e que -en todo caso- presentan un peso pequeno.

Neste apartado procédese a estimar o monto total do investimento necesario para formular o proceso de rehabilitación e as axudas públicas que deben preverse para o seu fomento.

Para avaliar o custo da rehabilitación, procederase a tipificar as actuacións rehabilitadoras en función do seu nivel de intensidade. Para o efecto pártese de módulos tipo contrastados na experiencia técnica máis recente da rehabilitación protexida. Clasificase a rehabilitación en lixeira, media, alta e especial. correspondendo a cada unha delas unha porcentaxe do módulo básico de referencia do Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación para 2012 de 26,5%, 34,5%, 46% e 69% respectivamente.

En atención aos sobre custos que implica a singularidade arquitectónica dos edificios históricos, increméntanse os tipos de custo en porcentaxes que representan o 20% nas rehabilitacións lixeiras, e o 15% nas medias, altas e especiais. A esta modulación engádeselle un 25% dos tipos de custo en concepto do sobre custo das obras de interese arquitectónico directamente relacionadas coa posta en valor dos edificios catalogados.

En conclusión, as intervencións tipo, que de forma maioritaria veñen referidas aos edificios catalogados, quedan moduladas como segue:

Rehabilitación lixeira:	233 €/m^2 construído
Rehabilitación media:	293 €/m^2 construído
Rehabilitación alta:	391 €/m^2 construído
Rehabilitación especial:	586 €/m^2 construído

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

A asignación do conxunto de edificios obxecto de rehabilitación a cada un dos tipos de intervención establécese co criterio de asignar os edificios en mal estado aos tipos de rehabilitación especial e supoñer que os edificios en estado regular dirixiranse á rehabilitación lixeira nun 50% e á rehabilitación media ou alta en porcentaxes respectivos do 25%.

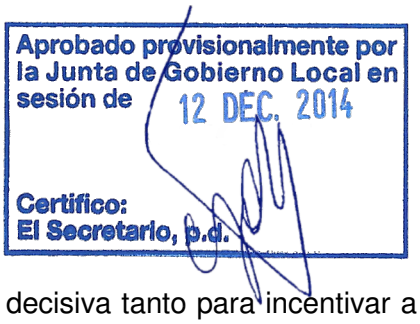
A aplicación de módulos ao conxunto edificado parte da medición de superficies das edificacións extraída da explotación do ficheiro de unidades edificatorias elaborado tralo correspondente traballo de campo, distinguindo os respectivos estados da edificación e os usos residenciais. Para avaliar o custo de rehabilitación doutros usos adóptase o 50% do módulo tipo para vivenda, que equivale a supoñer que no 50% dos casos, os outros usos (en xeral comerciais en uso ou rochos) interveñen na rehabilitación dos elementos comúns da edificación (40% do módulo tipo-medio) e no outro 50% acada un 60% do custo da rehabilitación de vivenda). Este suposto resulta adecuado, se consideramos que tal apartado comprende desde locais comerciais en explotación en bo estado, ata anexos da edificación.

O resultado da estimación do custo de contrata da rehabilitación exprésase nos cadros que seguen:

TOTAL CUSTOS ESTIMADOS REHABILITACION (EN MILES DE EUROS)

	VIVENDA	OUTROS USOS	TOTAL
CATALOGADOS			
ÁMBITO BIC	22.086	3.239	25.325
RESPECTO	19.043	2.831	21.873
ÁMBITO EXTERIOR	2.530	354	2.884
TOTAL CATALOGADOS	**43.659**	**6.424**	**50.082**
NON CATALOGADOS			
ÁMBITO BIC	2.066	283	2.348
RESPECTO	6.273	629	6.902
ÁMBITO EXTERIOR	596	66	663
TOTAL NON CATALOGADOS	**8.935**	**978**	**9.913**
TOTAL CUSTOS PEPRI	**52.594**	**7.402**	**59.995**

Ao custo das obras de rehabilitación haberá que engadirlle os impostos as taxas e os honorarios profesionais por proxecto e dirección facultativos. Estes últimos consideráronse en todos os casos, con independencia de que o tipo das obras non requira intervención técnica en materia de seguridade estrutural e de proxecto arquitectónico, para garantir unha intervención técnica cualificada en todos os casos,



que se vén mostrando na experiencia comparada como decisiva tanto para incentivar a intervención dos particulares como para acadar resultados arquitectónicos valorizadores do patrimonio. Deste modo, o custo total da rehabilitación ascendería a 71.394 miles de euros.

Este investimento significaría repoñer en uso 519 vivendas hoxe desocupadas, evitar a substitución doutras 610 vivendas que requiren rehabilitacións altas ou especiais e por tanto serian potenciais demandantes de nova vivenda, e mellorar a habitabilidade de 716 vivendas ocupadas, prolongando a súa vida útil e evitando o seu deterioro mediante a rehabilitación media e sobre todo lixeira.

Ademais levaría á rehabilitación e mellora de espazos con outros usos, maioritariamente locais de actividade nos baixos e complementarios da edificación, nunha proporción duns 30 m^2 por cada vivenda rehabilitada no conxunto.

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

2.3. AS MEDIDAS DE FOMENTO DA CONSERVACIÓN E DA REHABILITACIÓN

2.3.1. As medidas fiscais e as valoracións do solo e as construcións

As normativas que regulan os diferentes tributos con incidencia nos bens inmobles, taxan o tratamento fiscal da rehabilitación e dos bens de interese cultural mediante a regulación de determinadas exencións, bonificacións e deducións.

No caso particular da tributación municipal, o Real Decreto Lexislativo 2/2004 de 5 de marzo polo que se aproba o texto refundido da "Ley Reguladora de las Haciendas Locales" non recoñece outros beneficios fiscais que os expresamente previstos nas normas con rango de Lei.

De modo sintético descríbese a continuación o tratamento dado na lexislación tributaria vixente á rehabilitación de edificios de interese arquitectónico en comprendidos ou conxuntos históricos declarados.

Referirémonos aos tributos con incidencia directa máis relevantes e xeneralizados na acción rehabilitadora e protectora que son: Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas, Imposto sobre Bens Inmobles, Imposto sobre Incremento do Valor dos Terreos de Natureza Urbana, Imposto sobre Construcións, así como a Taxa por licenzas de construción.

A valoración catastral é determinante no cálculo da base impoñible dos impostos municipais sobre bens inmobles e incremento de valor dos terreos. Polo tanto, será relevante a axustada valoración catastral atendendo ás condicionantes e limitacións que impón a protección arquitectónica.

A entrada en vigor do Plan Especial deberá levar consigo a revisión dos valores catastrais, adaptándoos aos novos aproveitamentos urbanísticos, e contemplando o conxunto de edificios catalogados que impliquen cargas singulares aos que non se lles aplicara xa o coeficiente corrector dos valores do solo e da construción previsto para o efecto nas Normas Técnicas de valoración catastral de bens inmobles urbanos.

De conformidade coas intervencións permitidas para cada nivel de protección na Normativa do Plan Especial, os conceptos catastrais de protección integral, estrutural e ambiental terán a correspondente tradución respecto do Catálogo do Plan, para os efectos de aplicar os correspondentes coeficientes correctores 0,7; 0,8 e 0,9 respectivamente.

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

Para os efectos da aplicación dos coeficientes correctores do valor catastral das construcións, en razón da antigüidade das mesmas, haberá de precisarse a correlación entre os conceptos de intervención definidos na Normativa Urbanística do Plan coma de reestruturación total e as definicións fiscais de rehabilitación integral ou de reconstrución. De modo que as reformas que non alcancen tal intensidade non sexan consideradas a efectos catastrais como inicio dun novo cómputo de idade da edificación podendo seguir aplicando os coeficientes correctores da valoración da construción en función da súa idade de orixe (construción, reconstrución ou rehabilitación integral). Estes coeficientes de idade acadan -a modo de exemplo- valores como os seguintes: 0,79 para edificios tipo de entre 15 e 19 anos, 0,49 entre 50 e 54 anos, ... ata 0,32 en edificios de 90 ou máis anos. Coeficientes aplicables sobre o valor das construcións de conformidade coa Normativa técnica de valoración catastral.

No Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas (Ley 35/2006) está prevista unha dedución do 15% na cota (con dous tramos estatal e autonómico do 7,5% cada un), sobre o importe das cantidades satisfeitas por obras cualificadas como actuacións protexidas en materia de rehabilitación de vivendas no Plan Estatal de vivenda que constitúen ou vaian a constituír residencia habitual, incluídos os intereses dos préstamos investidos na mesma. O valor máximo deducible será de 9.040 €

No referido ao Imposto sobre Bens Inmobles, a Lei taxa as súas bonificacións referíndoas, no caso que nos ocupa, á exención do imposto para os edificios declarados expresa e individualizadamente monumentos e para aqueloutros comprendidos no conxunto declarado que, contando con antigüidade superior a 50 anos, estean incluídos no Catálogo do Plan e sexan obxecto de protección integral en razón do seu carácter singular.

No Imposto sobre Incremento de Valor dos Terreos contémplase a posibilidade de que o Concello na súa Ordenanza Fiscal, regule a exención para a transmisión dos bens incluídos no perímetro do conxunto declarado, cando os propietarios acrediten ter realizado ao seu cargo obras de consolidación, mellora e rehabilitación. A Ordenanza Fiscal do Concello da Coruña, vixente, desenvolve as condicións requiridas para o disfrute desta exención, entre as que se atopa a de ter realizado as obras dentro dos tres anos anteriores a que se produza o feito impoñible do imposto.

Nos dous impostos anteriores, o valor catastral constitúe a variable definidora da base, recordamos aquí, polo tanto, o indicado anteriormente en relación á adaptación de tales valores ás determinacións do Plan Especial.

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

En relación ao Imposto sobre construcións, instalacións e obras, cabe reseñar que a lexislación vixente prevé que o Concello poda regular na súa Ordenanza Fiscal unha bonificación de ata o 95% da cota para casos excepcionais e previa solicitude do suxeito pasivo e acordo plenario -por maioría simple- de declaración expresa de especial interese ou utilidade pública por concorrer circunstancias culturais ou histórico-artísticas que o xustifiquen.

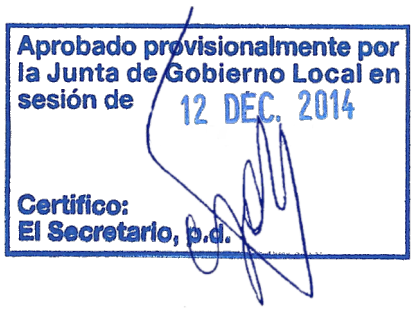
En relación coa Taxa por expedición de licencias urbanísticas non se contempla ningún tipo de beneficio fiscal en función do tipo de obra ou da clase de edificio no que se produce.

En todo caso imposto e taxa terán a consideración de custo de rehabilitación a efectos de deducións en IRPF.

Polo tanto, os beneficios fiscais previstos pola Lei en favor da rehabilitación da vivenda e da protección do patrimonio constitúen un marco para o fomento da rehabilitación e do cumprimento dos deberes e cargas impostas aos titulares de bens do Patrimonio Histórico, desenvolvendo así o mandato do Art. 69 da Lei do Patrimonio Histórico Español.

Para os efectos da súa instrumentación en desenvolvemento do Plan Especial, a partir da súa aprobación haberá de impulsarse con carácter prioritario a revisión das valoracións catastrais para a súa acomodación ás condicións de edificabilidade aplicables ás construcións, e a revisión dos coeficientes relativos ás fincas catalogadas aplicables ao solo e ás construcións.

A aprobación do Plan Especial debera ir acompañada tamén dos axustes procedentes da regulamentación nas Ordenanzas Fiscais Municipais correspondentes das exencións e bonificacións que a Lei autoriza para os impostos municipais antes citados.



2.3.2. As políticas de fomento da rehabilitación.

O Concello de A Coruña ten asumido a adopción das medidas necesarias para potenciar a existencia dunha suficiente oferta que permita garantir o exercicio do dereito a unha vivenda digna por parte dos cidadáns e que contribúa á contención de prezos no mercado inmobiliario.

Para conseguir a revitalización de zonas urbanas degradadas e evitar fenómenos especulativos ten empregado distintos mecanismos xurídicos dirixidos a garantir o cumprimento dos deberes urbanísticos de conservación non só coa finalidade de evitar fenómenos especulativos, senón tamén para conseguir a revitalización de zonas urbanas con síntomas de degradación, preservar a imaxe urbana da cidade e garantir condicións axeitadas de salubridade e ornato público. Un deles foi o Rexistro de Soares e o exercicio da capacidade expropiatoria da Administración; contribuíndo tamén decisivamente á conservación das edificacións, a Inspección Técnica de Edificios e as ordes de execución consecuencia dela.

Por outra parte, o Concello ten emprendido accións dirixidas á rehabilitación e conservación da cidade, sinalando os obxectivos prioritarios de recuperación e utilizando mecanismos que a lei ofrece para acadar o cumprimento polos propietarios de inmobles dos deberes que lles corresponden, e tamén para incentivar este cumprimento e colaborar con aqueles nas cargas que resulten especialmente gravosas e que, en definitiva, redundan en beneficio de todos os cidadáns, como é patente no caso dos bens de interese cultural e patrimonial.

Con esta finalidade, desde a aprobación do Plan Especial de Protección e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería que agora se revisa, vén ofrecendo axudas económicas específicas para a rehabilitación do ámbito, reforzadas desde o ano 2003 coa declaración da zona como Área de Rehabilitación Integral; e recollidas na Ordenanza de Conservación e Rehabilitación de Inmobles a partir de 2006.

O Pleno Municipal, en sesión celebrada o 10 de novembro de 2011, vén de acordar por unanimidade a aprobación definitiva do Texto Refundido da Ordenanza de Conservación e Rehabilitación de Inmobles. Este novo texto recolle nun texto único todas as modificacións aprobadas, e modifica algúns aspectos formais, introducindo novas medidas de fomento, en especial as axudas para acometer as obras de instalación e adaptación de ascensores e diversas medidas para fomentar o soterramento de cableado exterior en toda a cidade.

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

É obxecto da nova Ordenanza regular, para todo o municipio de A Coruña, a obriga de conservación e rehabilitación de terreos, construcións, instalacións e edificios, co fin de mantelos en estado de seguridade, salubridade, habitabilidade, funcionalidade e ornato público, garantíndose as condicións que para o uso previsto dispoña a normativa vixente. Regúlase, así mesmo, a inspección técnica de edificios, a determinación dos supostos de ruína de acordo coa lexislación aplicable, a obriga de edificar e o rexistro de soares.

Complementariamente, determínanse as actuacións municipais tendentes a fomentar as obras de rehabilitación, establecéndose un Plan de axudas económicas, que o Concello de A Coruña ofrece para a realización de obras de rehabilitación en edificios e vivendas, axudas que serán compatibles coas concedidas por outras Administracións Públicas, coas limitacións que se sinalan na Ordenanza.

O Concello dispón así un marco renovado para instrumentar a acción de fomento da rehabilitación da Revisión e Adaptación do Plan Especial de Protección de Reforma Interior do Casco Vello e Pescadería.

O Plan Estatal de Vivenda 2009-2012, recollendo con determinadas adaptacións a experiencia de plans de vivenda anteriores, contempla un réxime especial de financiamento para as actuacións que se desenvolven en Áreas de Rehabilitación Integral de conxuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados e municipios rurais. Para as áreas de rehabilitación está previsto un sistema descentralizado de axudas á rehabilitación de edificios e vivenda, e mesmo ás operacións de urbanización e reurbanización complementarias, mediante subvencións que se xestionan no marco de convenios entre o Ministerio de Fomento, a Comunidade Autónoma e o Concello. As axudas á financiación das actuacións protexidas en ARIS consistirán en préstamos convidos, sen subsidiación, e subvencións, dirixidas aos promotores desta actuacións, abonadas a través da comunidade autonómica. O presuposto protexido é o custo máximo de execución da rehabilitación, a cuxos efectos computarase unha superficie útil máxima de 90 m^2 por vivenda.

Pola súa parte, a Comunidade Autónoma a través do seu Decreto 402/2009 de 29 de outubro que regula a xestión das axudas previstas no Plan Estatal de Vivenda, establece axudas propias complementarias de aqueles referidas ás Áreas de Rehabilitación Integral en centros históricos; axudas que se incorporan aos convenios interadministrativos anteriormente citados nas condicións de compatibilidade establecidas no Decreto.

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

Ao amparo das sucesivas regulamentacións, o Concello vén subscribindo os convenios en materia de fomento da rehabilitación coas administracións estatal e autonómica cos resultados seguintes no último lustro.

REHABILITACIÓNS CASCO HISTÓRICO

CONVENIO	ANUALIDADE	Nº EDIFICIOS	Nº VIVENDAS	ORZAMENTO
I	2006-2007	73	253	1.476.372
II	2007-2008	59	249	848.263
III	2008-2009	57	120	990.675
IV	2009-2010	27	132	795.277
V	2010-2011	144	576	3.372.478
TOTAL 2006-2011		**360**	**1.330**	**7.483.065**

Deste modo, os convenios subscritos co Ministerio de Fomento e a Consellería de Medio Ambiente, Infraestruturas, Territorio, desenvolvendo o Plan Estatal de Vivenda, incorporando as axudas complementarias da Comunidade Autónoma do seu Decreto 402/2009 e coa aportación municipal cos recursos propios, as accións de rehabilitación referidas ás subvencións no ámbito do Plan Especial, teñen na Ordenanza Municipal de Conservación e Rehabilitación de inmobles un marco xeral onde inserir a política xeral de rehabilitación.

As axudas á rehabilitación reguladas na Ordenanza de Conservación e Rehabilitación establecen a colaboración municipal ao fomento de rehabilitación achegando axudas específicas consistentes no asesoramento e información xeral e técnica sobre as obras de rehabilitación, e levando a cabo a coordinación institucional precisa para a tramitación conxunta de todas as licenzas, autorizacións e axudas. Asemade establece axudas a fondo perdido complementadas con axudas indirectas mediante a sinatura de Convenios coas institucións públicas e privadas.

En particular, a Ordenanza Municipal regula as subvencións a conceder no ámbito do PEPRI, cos límites que se establezan en cada un dos convenios de financiamento. Ditas subvencións terán o seguinte marco:

a) Nas obras realizadas en elementos comúns dos edificios:
   1. En edificios con protección monumental ou integral, o 75% do presuposto protexido.
   2. En edificios con protección estrutural, o 65% do presuposto protexido.
   3. En edificios con protección ambiental, o 55% do presuposto protexido.
   4. En edificios sen catalogación, o 45% do presuposto protexido.

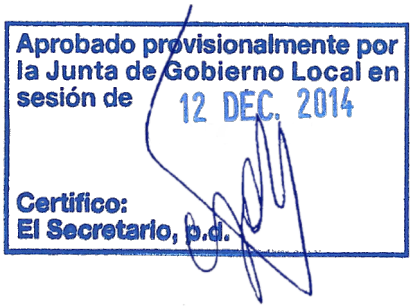
Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

b) Nas obras de habitabilidade nas vivendas, aplicaranse as seguintes porcentaxes en función dos ingresos anuais da unidade familiar do solicitante:
   1. Ata 1 IPREM, o 80% do presuposto protexido
   2. Ata 2 IPREM, o 60% do presuposto protexido
   3. Ata 3 IPREM, o 45% do presuposto protexido

   Os ingresos sinalados incrementaranse nas contías establecidas no Artigo 91.b) do seguinte modo: 1 punto por cada fillo menor de 25 años ou ascendentes maiores de 65 años que convivan co solicitante; 2 puntos por cada persoa con discapacidade que implique dependencia e que conviva co solicitante.

c) En locais comerciais:
   25% do presuposto protexido co límite máximo de 6.500 €

Cómpre subliñar o alcance participativo na solicitude das axudas. Na última convocatoria a Oficina de Rehabilitación recibiu ata 240 solicitudes que se localizan no ámbito do PEPRI. Neste sentido se entende a Rehabilitación coma unha prioridade tendo sido reservada a este fin unha partida para o 2012 de máis de 3 millóns de euros. O convenio interadministrativo do presente exercicio vén de comprometer un investimento en axudas directas no ámbito do Plan Especial de ata 100 actuacións, o 35% das previstas no municipio cun orzamento total de 5,57 millóns de euros aportados polo Ministerio de Fomento, a CMATI e o Concello da Coruña en porcentaxes da orde de 42%, 34% e 24%; respectivamente.



2.3.3. As axudas xerais á rehabilitación.

Avaliouse o alcance económico das axudas directas, partindo das referencias ao nivel e condicións reguladas na normativa aprobada sobre medidas de financiación de actuacións protexidas en materia de rehabilitación do Plan Estatal de Vivenda 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008, de 12 de decembro) e das complementarias do Decreto 402/2009, de 22 de outubro, que establece as axudas públicas a cargo da Comunidade Autónoma e regula a xestións do Plan de Vivenda.

As axudas estatais do Ministerio de Fomento no marco do Real Decreto 2066/2008 para o Plan de Vivenda, establécense para o conxunto da Área de Rehabilitación cunha subvención media máxima de 6.600 € por vivenda sen superar o 50% dos custos da rehabilitación.

As axudas autonómicas da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, no marco do Decreto 402/2009, complementan as previstas para a Área de Rehabilitación contemplando unha subvención cun máximo de 5.000 € por vivenda sen superar o 25% dos custos de rehabilitación.

O investimento medio previsto para as actuacións de rehabilitación lixeira -as menos elevadas- está amplamente por riba do orzamento no que o límite do 50% imposto polo RD 2066/2008 impida o aproveitamento da subvención media máxima de 6.600 €; superando tamén o límite do 25% establecido polo Decreto Autonómico 402/2009 no caso dos edificios catalogados, e producindo unha minoración no caso dos non catalogados que se estima limitada aos 4.000 euros medios por vivenda. As rehabilitacións medias e altas acadan xa con folgura estes máximos ofrecidos. Por outra parte ao longo do período de desenvolvemento do Programa de Rehabilitación cabería obter recursos tamén para actuacións sobre o conxunto do edificio destinado a vivenda.

Para os efectos da estimación dos recursos para axudas xerais á rehabilitación susceptibles de ser atraídos para o desenvolvemento do Programa de Rehabilitación do PEPRI, consideraremos que o deseño específico das ordenanzas para concesión de axudas á rehabilitación que se dicten en desenvolvemento do Plan Especial, no marco dos Plans de Vivenda, permitirán optimizar as axudas correspondentes a cada programa.

En consecuencia, atendendo ao número de vivendas implicadas no Programa de Rehabilitación, preséntanse no cadro seguinte as previsións de axudas por entidades

Aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 12 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, p.d.

financiadoras estimadas atendendo á experiencia recente das participacións respectivas.

SUBVENCIÓNS XERAIS Á REHABILITACIÓN

	MILES DE EUROS
Subvención Ministerio de Fomento (1)	8.751,00
Subvención CPTOPV (2)	6.346,00
Subvención IGVS (3)	3.019,40
TOTAL	**18.116,40**

(1) Referencia: RD. 2066/2008. Axudas ARI.

(2) Referencia: Decreto da Xunta 402/2009. Axudas complementarias centros históricos.

(3) Aportación Municipal, estimada no 20%.

A porcentaxe media de subvención das axudas xerais á rehabilitación ascende estimativamente ao 25% do total do investimento en rehabilitación.

O importe total dos recursos públicos requiridos para o Programa de Rehabilitación ascende a 18,12 millóns de euros para os doce anos do Programa previsto, o que representa unha media de 1.510 miles de euros anuais, unha cantidade similar á media dos recursos mobilizados nos Convenios interadministrativos subscritos no último lustro para a rehabilitación do Casco Histórico.