

MEMORIA XUSTIFICATIVA

1.- OBXETIVOS E CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

O obxectivo do Plan Especial de Protección e Rehabilitación e Reurbanización de Espazos Interiores no Grupo 502 de Vivendas de Promoción Pública nas Rúas Bueu, Moaña, Vilagarcía e Camiño da Raposa no Polígono de Coia, Vigo, é resolver as carencias detectadas no grupo de vivendas, sendo o máis destacado a de accesibilidade.

O Plan Especial ten por obxecto:

- 1 – Permitir a construción de corpos acaroados a as bloques existentes para mellorar as prestacións das edificacións.
- 2 – Construción de corpos acaroados que alberguen ascensores para facilitar a accesibilidade.
- 3 – Axuste da aliñacións para poder resolver as necesidades detectadas.
- 4 – Mellorar os percorridos peonís dentro do grupo de vivendas e no perímetro.

Estas obras poderán ser posibles xa que aínda excedendo do límite das aliñacións dos edificios existentes a través do Plan Especial de Protección e Rehabilitación e Reurbanización de Espazos Interiores, se fixarán novas aliñacións para as posibles ampliacións.

O Plan Especial estudará tamén a situación e as condicións dos edificios e das vivendas, para propor as medidas necesarias para a súa rehabilitación.

O Plan Especial conterá as determinacións necesarias para o desenvolvemento do planeamento correspondente, debidamente xustificadas e desenvolvidas nos estudos, planos e normas correspondentes.

A principal consecuencia do análise previo levado a cabo na toma de información e un coñecemento moito máis preciso do ámbito e as súas necesidades e oportunidades.

M.X.-1

Dito mellor coñecemento permite a precisión dos obxectivos e criterios:

- Dotar as edificacións de un ascensor, tendo en conta:
 - . Características da edificación, distribución, sección.
 - . Relación co terreo colindante ao bloque. Distancias entre bloques, cotas.
 - . Necesidade de realoxamento para as obras.
 - . Costes.
- . Solucionar os itinerarios peonís no ámbito, para o que hai que ter en conta a convivencia coa implantación dos ascensores nos bloques, xa que esta non será unha actuación unitaria, sino que se ira facendo a medida cas comunidades de propietarios así o decidan.
- . Mellorar a conexión entre o parque de xogos situado en contacto coa Rúa Vilagarcía de Arousa, na parte mais ao Sur do ámbito coa zona residencial.
- . As condicións topográficas do conxunto non fan recomendable o tráfico rodado ao través do PERI, optamos por manter o viario existente, mellorando os itinerarios peonís.
- . As obras que van a ser necesarias para mellorar os itinerarios peonís son unha oportunidade para renovar os servizos urbanísticos soterrando aquelas instalación que así determine o PXOM.

2.- ACCESIBILIDADE NOS BLOQUES.

Unha vez tomada a información do ámbito de actuación, pasamos a estudar as diversas posibilidades para solucionar a carencia de ascensores existentes nos bloques.

Para este estudio elaboramos unha ficha en la que sinalamos as condicións de dimensións das zonas comúns dun edificio para as seguintes normativas:

- Plan Xeral de Ordenación Municipal.
- Normas de habitabilidade de vivendas en Galicia. NAV-2010.
- Lei de accesibilidade.
- Código técnico – S.U.A.

Na ficha que elaboramos aparece sombreada a condición máis restritiva.

TÁBOA COMPARATIVA DE NORMATIVA

CARACTERÍSTICAS/NORMATIVAS		P.X.O.M. VIGO	HABITAT	ACCESIBILID.	D.B. S.U.A.
EXTERIOR	Altura libre mínima	---	2,40 m	---	---
	Dimensión mínima	---	1,20x2,40 m	Ø 1,20 m libres do barrido da porta	---
PORTA DE ACCESO	Largura libre mínima	1,30 m	0,90 m	0,80 m ⁽¹⁾	---
	Altura mínima	2,11 m	2,20 m	2,00 m	---
	Invasión Espazo público	---	NON	---	---
	Espacio libre (non barrido pola porta)	---	---	Ø 1,20 m	---
PORTAL	Altura mínima	---	2,40 m	---	---
	Largura mínima	2,00 m ⁽²⁾	2,40x2,40 m ⁽³⁾	---	---
	Áreas acceso:				
	- Ascensores	1,50x1,50 m	1,50 m	Ø 1,50 m	---
	- Escaleras	---	1,50x2,20 m	---	---
	Iluminación	---	Largo e alto mínimo de 2,40 m ⁽⁴⁾	---	---
ESCALEIRAS	Largura útil mínima				
	- Sinxela	1,00 m	1,00 m 1,20 m ⁽⁵⁾	1,00 m	1,00 m ⁽⁶⁾
	- Paramentos Enfrentados	2,20 m	2,20 m	---	---
	Descanso mínimo	---	1,00 m	1,00 m	1,00 m
	Meseta a vivendas	1,20 m	---	---	---
	Pegada mínima (h)	27 cm	---	---	28 cm
	Tabica máxima (t)	18 cm	---	18 cm	13 cm mínimo 18,5 cm máximo
	Fórmulas	2t + h = 64 cm	---	2t + h = 62-64 cm	54 ≤ 2t + h ≤ 70 cm
	Altura libre mínima	2,20 m	2,20 m	---	---
	Tramo máximo sen descanso	11 banzos	---	2,50 m	3,20 m
	Tramo mínimo	---	---	---	1 banzo
ESPACIOS COMÚNS	Corredores	1,20 m largura e rect. 0,70x1,90 m	1,20 m largura e rect. 1,50x2,20 m	1,20 m e 0,90 m con estreitamentos	---
	Altura mínima	---	2,40 m	2,10 m	---
	Cambio de dirección	---	---	Ø 1,20 m	---
	Espacio diante ascensor e vivendas	1,50x1,50 m	---	Ø 1,50 m	---
ASCENSORES	Largura mínima	---	---	0,90 m	---
	Profundidade mínima	---	---	1,20 m	---
	Sup.mínima interior	---	---	1,20 m²	---
	Paso libre portas	---	---	0,80 m	---

(1) Se é unha porta de dúas follas, unha delas deixará un paso libre mínimo de 0,80 m.

(2) Distancia ata o arranque das escaleiras e dos elevadores

(3) Cadrado lado mínimo en contacto coa porta de acceso.

(4) Pode integrarse na porta de acceso.

(5) A escaleira debe estar entre paramentos neste caso.

(6) Nos edificios existentes, cando se trate de instalar un ascensor que permita mellorar as condicións de accesibilidade para persoas con discapacidade, pódese admitir unha largura menos sempre que se acredite a non viabilidade técnica e económica doutras alternativas que non supoñan dita redución de largura e se aporten as medidas complementarias de mellora da seguridade que en cada caso se estimen necesarias.

Son as medidas máis restrictivas.

2.1.- Estudos previos de alternativas para a dotación de ascensor nos bloques de vivendas. Vantaxes e inconvenientes.

Elaboramos tres posibles solución para a dotación de ascensor.

- a) – Situación na fachada principal – ascensor para cada bloque.
- b) – Situación na fachada principal – ascensor para dos bloques.
- c) – Situación na fachada traseira – ascensor para cada bloque.

M.X.3

Estas tres posibilidades xeran a súa vez diversas posibilidades, para a elección de cada solución tipo poñemos de condición:

- a) – Que o corpo do ascensor nos resolvase toda diferenza de cota entre os viais peonís e a entrada a cada vivenda.
- b) – Que a ampliación para albergar o ascensor respetase cando menos 4 m. de distancia a calquera ventá de estancia vivideira, tanto no bloque no que se actúa como no bloque enfrontado.
- c) Tratar de respectar ao máximo as condicións que nos fixan as distintas Normativas.
- d) Valorar o impacto producido no conxunto destes elementos novos.

2.1.1.- Situación na fachada principal – Ascensor para cada bloque.

A eliminación de toda diferenza de cota entre o acceso peonil e as vivendas, obríganos a :

- a) – Eliminar a escaleira interior dos bloques, xa que o contacto de esta co a fachada es a media planta. A escaleira nova dos bloques podería ir totalmente polo exterior, ó manter un tramo polo interior e o outro desenvolveo nun novo corpo.
- b) Os portais existentes están situados a distinta cota da beirarrúa, como reflexa o plano de información número INF-25. O ascensor terá que partir do nivel da beirarrúa e ter paradas nas distintas plantas, tendo que continuar a escaleira do bloque hasta o nivel da beirarrúa.
- c) A proximidade das cociñas a la zona de acceso as vivendas, fai que teñamos que controlar a dimensión do corpo novo para non afectar as ventás das cociñas.

VENTAXAS	DESVANTAXAS
<ul style="list-style-type: none">- Execución independente por edificios.- Dimensións reducidas.- Menor impacto visual nas edificacións.	<ul style="list-style-type: none">- Realoxamento de tódolos residentes deste edificio mentres duran as obras.- Modificacións das beirarrúas a medida que se colocan os novos corpos, que nos dificulta a elaboración da proposta unitaria dos itinerarios peonís do conxunto.

2.1.2.- Situación na fachada principal – Ascensor para dous bloques.

Esta proposta obríganos a :

- a) Eliminar as escaleiras interiores dos bloques.
- b) Realizar as escaleiras e o ascensor de cada dous bloques polo exterior.
- c) Unir con pasarelas, ascensor, escaleiras e o acceso dos edificios.
- d) Resolver as pasarelas con ramplas para absorber as diferenzas de cotas entre os forxados de os dous bloques, xa que estes non están na mesma cota. (ver alzados, planos información INF-09 A INF-12).
- e) As distancias das pasarelas as fachadas, tanto dos edificios que estamos resolvendo o seu acceso como dos enfrontados teñen que manter unha distancia superior a 4,00 m.
- f) A diferenza de cota entre a beirarrúa e a primeira planta é variable e en moitos casos bastante inferior a 2,50 m (ver plano INF-25), formando as pasarelas unhas barreiras que nos impiden entrar neses grandes patios. Isto ocasionaríanos desprazar as beirarrúas cara á fachada traseira dos bloques da fileira inferior, que a súa implantación a media ladeira dos bloques aínda dificultaría máis a solución.

VENTAXAS	DESVENTAXAS
<ul style="list-style-type: none">- Menor custo económico no mantemento.- O tempo de realoxamento pode ser menor que no caso 1 xa que a totalidade da escaleira se realiza fora dos bloques.	<ul style="list-style-type: none">- Realoxamento de tódolos residentes dos bloques afectados.- Grandes patios sen acceso.- A colocación destes corpos condicionan a resolución dos itinerarios peonís do conxunto.- Problemas de privatización das vivendas.- Gran volume e gran impacto visual.

2.1.3.- Situación na fachada posterior – Ascensor para cada bloque.

Decidimos estudar unha terceira alternativa, a de dotar de ascensor os bloques pola fachada traseira, onde actualmente hai zona verde en case todos os casos. Esta situación obríganos a :

- a) Utilizar unha estancia de la casa para acceder a ela grazas a un ascensor,
- b) No ter comunicado o núcleo de escaleiras co ascensor. Quere dicir manter a escaleira e o acceso al portal como está actualmente.

M.X.5

- c) Utilizar o ascensor como rotula entre o nivel da beirarrúa situada fronte a fachada posterior e as distintas cotas das plantas do edificio(ver plano de información INF-26 que marca a diferenza de cota dende a planta primeira á beirarrúa pola fachada posterior).

VENTAXAS	DESVENTAXAS
<ul style="list-style-type: none">- Non é preciso o realoxamento dos residentes.- Menor custo ó non modificar portais e escaleiras.- Menor impacto visual.- Pódense resolver os itinerarios peonís do conxunto xa que os elementos do ascensor pódense adaptar ás distintas cotas non interferindo nas beirarrúas.	<ul style="list-style-type: none">- O ascensor e as escaleiras non están conectadas.- Éntrase a través dunha estancia á vivenda. Pode resolverse como unha galería.

2.2.- Descrición da solución adoptada.

Unha vez definidos os tres tipos de solución valoramos sobre todo:

- A ausencia de realoxamentos, xa que ademais de encarecer a operación non es socialmente moi aconsellable para persoas de certa idade.
- O tamaño, para que non teñan un gran impacto visual.
- Poder resolver a accesibilidade dos itinerarios peonís, sen ter interferencias das ampliacións dos bloques que conteñen os ascensores, xa que estes se irán construíndo a medida cas comunidades de propietarios que así o decidan.

Por estas cuestións e despois de reunirnos co IGVS e o Concello de Vigo, optamos pola solución que se sitúa na fachada traseira.

2.2.1.- Aliñacións e rasantes.

Fixamos catro elementos que nos limitaran o aumento da edificación para dotar os bloques de ascensor.

- a) A ampliación estará limitada a 4,00 m. de distancia de a fileira de bloques enfrontados á fachada na que se actúa.
- b) Establecese un área de movemento para situar o ascensor, a ampliación das habitacións por a que se accede as dúas vivendas por planta do bloque, permitindo a poder situación dunha ventá para manter as

M.X.6

características de iluminación anteriores, e tamén albergará un vestíbulo de acceso a cada planta.

- c) Dous pequenas áreas en planta primeira, baixo os balcóns existentes nas plantas superiores e co obxecto de dotar as vivendas das primeiras plantas (planta baixa respecto a fachada posterior) dun espazo exterior privativo. Este espazo se poderá dotar dun peche vexetal.
- d) Unha zona onde se situará unha pasarela para unir a beirarrúa co elemento onde va ir situado o ascensor, este espazo es variable segundo a distancia entre bloques.
- e) Nesta zona ,d), poderase situar un voadizo lixeiro para protexer da choiva o acceso a o ascensor.

No plano de Ordenación PR-01 gráfanse estes espazos, fixando as súas superficies e cotas.

As rasantes destes elementos están condicionados polas cotas das beirarrúas e da planta primeira de cada bloque de vivendas (plano INF-26).

2.2.2.- Materiais.

Deberase realizar un proxecto prototipo da solución a adoptar para dar a todo o conxunto unha solución homoxénea para non perder a imaxe De conxunto, que ten na actualidade.

Definirase tamén unha solución tipo acorde a o elemento engadido (ascensor) para resolver as escaleiras de acceso aos portais, hoxe en día con diversas formas e materiais que resultan disconformes co conxunto.

Buscarase tamén un sistema común para todo o conxunto de bloques para os cerramentos de balcóns, tendedeiros e substitucións de carpinterías.

Co carácter xeral buscaranse elementos lixeiros e transparentes para non empeorar as condicións de iluminación tanto das vivendas como dos espazos libres.

2.2.3.- Accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas. Lei 8/1997 e Decreto 35/2000 Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei.

Un dos obxectivos da redacción do Plan Especial é a dotación de ascensores ós bloques para conseguir un itinerario practicable.

O itinerario practicable realizase pola fachada posterior. A entrada realizarase directamente ó ascensor.

Adxuntase Anexo do Plan Especial de Protección e Rehabilitación e Reurbanización de Espazos Interiores no Grupo de Vivendas de Promoción Pública nas Rúas Bueu, Moaña, Vilagarcia e Camiño da Raposa no Polígono de Coia, Vigo.

2.2.4.- Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia. Decreto 29/2010 do 4 de Marzo – Anexo de Habitabilidade.

A NHV-2010 no punto *A.2 do Artigo 8 (Actuacións en edificios existentes)* clasifica as obras necesarias para mellorar as condicións de accesibilidade nun edificio existente como OBRAS DE ADECUACIÓN FUNCIONAL DE EDIFICIO. Adxuntase Normas de habitabilidade do Plan Especial de Protección e Rehabilitación e Reurbanización de Espazos Interiores no Grupo de Vivendas de Promoción Pública nas Rúas Bueu, Moaña, Vilagarcia e Camiño da Raposa no Polígono de Coia, Vigo.

2.2.5.- Normativa da ordenación dos bloques.

Esta zona esta regulada polo Ordenanza nº 8 del PXOM DE Vigo. Esta ordenanza esta recollida no punto 5.1. da memoria informativa. Nesta ordenanza se especifican as obras admisibles, tanto xerais como específicas, usos, condicións de remodelación, etc.

Fixamos unhas normas específicas para este ámbito, as restantes se aplicará as fixadas polo PXOM de réxime xeral e as propias da ordenanza.

CONSTRUCCIONES PARA DOTACIÓN DE VERTICAIS DE ASCENSOR.

- Os ascensores situaranse nas fachadas posteriores dos edificios.
- A entrada dende o exterior a estes ascensores será directa. Dotándose a os ascensores de cerraduras e porteiro automático.
- Colocarase unha marquesina lixeira para a protección dos usuarios.
- O ascensor no terá comunicación coa escaleira do edificio.
- Entre o ascensor e as vivendas disporase dun vestíbulo.
- A través do vestíbulo accederase a unha estancia da vivenda que e preciso ampliar para manter as condicións de iluminación.
- O lado do corpo de ascensores reservase unha zona para uso privativo das vivendas situadas na planta primeira, podéndose cerrar con elementos vexetais.
- Salvo a marquesiña, a distancia entre os elementos que albergan o ascensor e a fachada principal dos bloques situados na fileira superior non poderá ser menor de 4 metros.
- As dimensións destes elementos veñen grafados e acoutados no planos PR-01.

3.- ACCESIBILIDAD DOS ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

Os percorridos peonís dentro do ámbito del Plan Especial, teñen na actualidade gran cantidade de barreiras arquitectónicas.

A redacción do Plan Especial ten como un dos seus obxectivos primordiais dotar a o ámbito de itinerarios practicables.

Adxuntase Anexo de Accesibilidade dos espazos libres de uso público.

M.X.8

4.- MODIFICACIÓN DOS SERVICIOS.

Neste ámbito onde a ampliación de edificación que se prevé é mínima e destinada a mellorar a accesibilidade das vivendas, os servizos urbanos xa están completos.

As obras que se acometerán para a eliminación das barreiras arquitectónicas existentes nos itinerarios peonís, serán unha oportunidade para revisar as instalacións existentes e renovalas de ser necesario.

Neste momento se valorara polas empresas subministradoras a conveniencia o non do soterramento daqueles servizos que así o requira o cumprimento do PXOM de Vigo.

A remodelación das zonas libres tamén será unha oportunidade para axustar os materiais, mobiliario urbano, etc, as condicións que fixa o Concello de Vigo para estes espazos.

5.- CONSECUENCIAS SOCIAIS DA EXECUCIÓN DO PLAN ESPECIAL.

A tramitación e posterior execución do Plan Especial, permitirá as comunidades de propietarios a posibilidade de dotar al edificio dun ascensor.

O Plan Especial, estudia a forma de situar dito elemento para que as obras non esixan o realoxamento e que a dotación de este elemento no provoque moitos cambios no edificio.

A posibilidade de dotar de ascensor a la edificación e a creación dun itinerario practicable nas zonas exteriores, permitirán a os propietarios coa mobilidade reducida temporal o permanente, poder saír das súas vivendas e desprazarse polo barrio sen que barreiras arquitectónicas obstaculicen, e sen que esta carencia os obrigue a abandonar aínda que sexa temporalmente as súas vivendas.

6.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DA ACTUACIÓN.

A avaliación económica da execución das obras de urbanización, xestión e tramitación necesarios para a materialización de toda a urbanización do Plan Especial, será necesariamente estimativa, pois aínda cando para o cálculo da mesma se utilicen prezos de mercado en función das determinacións do Plan Especial e na fecha da súa redacción, estas dificilmente pode predicir as fluctuacións que poidan ter os prezos do mercado.

6.1.- Estimación do custo da urbanización.

Valoración das actuacións nos espazos libres.

- Zona peonil - 5.296 m². X 110 € = 582.560,- €
- Zona verde - 6.953 m². X 20 € = 139.060,- €
- Zona deportiva - 4.332 m². X 50 € = 216.600,- €

M.X.9

Na zona peonil valorouse a reposición de pavimentación, eliminación de barreiras arquitectónicas e reposición de servizos.

Na zona verde comprende a substitución de bordos, o aporte de terra vexetal e reforma de zonas afectadas.

Na zona deportiva, contempla o modificación da gradaría, mellora do equipamento deportivo, substitución de solo na pista de baloncesto e revisión da pista de fútbol.

- Total	938.220,00 €
- 18% I.V.E. (s/938.220,-) =	169.879,60 €
Total custo material da urbanización:	1.107.099,60 €

6.2.- Estimación do custo dos ascensores.

No ámbito de actuación existen 45 bloques sen ascensor.

O custo de construír estes ascensores será:

- Obra de ampliación para a dotación de ascensor.
Estímase un prezo para a ampliación de 680 €/m².
Superficie construída da ampliación en cada bloque 88 m².
PEM ampliación obra 88 x 680 = 60.000,00 €
- Ascensor 5 paradas
Parada de acceso dende vía pública +4 plantas de vivendas.
Embarques a 180°
Custo ascensor = 24.000,00 €
- Proxectos permisos e estudos 10.000,00 €
- Total por ascensor 94.000,00 €

O custo anterior é unha estimación, os prezos varían segundo os materiais que se empreguen e tamén se constrúe illadamente ou en conxunto. Xustificarase o valor real no correspondente proxecto de execución.

O custo da totalidade dos ascensores calculado da forma anteriormente indicada será de:

Total 45 asc. X 94,000 € = 4.230.000,00 €

7.- INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA.

O artigo 15.4 do Real Decreto Lexislativo 2/2008, do 20 de Xuño, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo do Estado establece:

"A documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización debe incluír un informe ou memoria de sostibilidade económica, no que se ponderará en particular o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en

M.X.10

marcha e prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do chan destinado a usos produtivos”.

Non obstante, neste caso, debe facerse constar que este Plan Especial non leva a cabo ningunha actuación de urbanización no sentido que se lle dá no artigo 14 da Lei do Solo e as actuacións de transformación urbanística, xa que a finalidade do plan é a eliminación de barreiras arquitectónicas, para o cal unicamente se fan pequenas modificacións nas zonas de uso público para a eliminación de barreiras arquitectónicas e a dotación de ascensores aos bloques de vivendas.

Como vemos as actuacións que se proxectan realizar no ámbito non están dirixidas á creación de chan destinado a usos produtivos senón que son obras de reforma en chans xa de uso público e unicamente os bloques incrementan un pouco a súa superficie para poder dotalos de ascensor así as zonas comúns de cada bloque teñen unha ampliación de 19,38 m²., cada vivenda unha ampliación de 7,30 m² e supoñe unha redución da zona verde de 1022,85 m².

Os custos de mantemento serán iguais ou mesmo menores aos que hai neste momento, xa que a urbanización existente esta en mal estado pola súa antigüidade e necesita a súa renovación.

Ao mesmo tempo que se realizan obras da eliminación de barreiras arquitectónicas repoñeranse os pavimentos e os servizos, así como tamén se substituirán os bordos e achegarase terra vexetal nas zonas verdes. Na zona deportiva considérase a modificación da bancada afectada polas obras de eliminación de barreiras arquitectónicas e substitución do chan da pista deportiva, así como a revisión da pista de fútbol.

8.- EXTRATEXIA DE ACTUACIÓN

8.1.- Etapas

A normativa urbanística de aplicación esixe que os Plans Parciais e os Plans Especiais conteñan un Plan de Etapas para o desenvolvemento das determinacións do plan, no que se inclúan a fixación dos prazos para o cumprimento dos deberes de cesión, distribución de cargas e beneficios e urbanización dos polígonos que comprenda o sector e no seu caso solicitar licenza de edificación unha vez adquirido o dereito ao aproveitamento urbanístico. No caso concreto do Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Reurbanización de Espazos Interiores. non grupo 502 de Vivendas de Promoción Pública nas Rúas Bueu, Moaña, Vilagarcía e Camiño da Raposa non Polígono de Coia, Vigo, as etapas que se fixan son dous.

A primeira Etapa contería toda a reurbanización do ámbito a cargo das administracións. Nesta primeira Etapa, fixaríase un período de tempo de 2 anos. As obras poderán contar con subvención por Melloras de Accesibilidade a cargo da lei de accesibilidade o outras vixentes no momento.

Nunha segunda Etapa, de iniciativa privada, na que cada unha das comunidades de propietarios de forma individual ou con outras comunidades, acometa as obras

M.X.11

de construción dos corpos de ascensor, necesarias para a eliminación das barreiras arquitectónicas do seu edificio.

Esta etapa non tería fixadas as datas de actuación por depender das posibilidades económicas dos propietarios e das posibles liñas de axudas.

8.2.- Axudas.

O Concello mediante a inclusión deste ámbito en programas de rehabilitación, poderá complementar as axudas existentes ou establecer, conxuntamente coa Consellería de Medio Ambiente, territorio e Infraestruturas, ampliación das axudas xa establecidas, ampliación dos prazos de vixencia destes e incorporación de conceptos susceptibles de axuda, se procede.

1 - Declaración ARI.

Para estas actuacións a Xunta de Galicia pode declarar o ámbito deste Plan Espacial como Área de Rehabilitación Integral, xa que cumpre as condicións marcadas polo Real Decreto 2066/2008 do 12 de decembro polo que se regula o Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación I2-09-2012, o pola normativa vixente no seu momento.

CONDICIÓN XERAIS DO ARI.

- a) Deberán ter sido declaradas polas Comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla.
- b) O perímetro declarado ARI haberá de incluír polo menos 200 vivendas. Excepcionalmente, esta cifra poderá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados nas comisións bilaterais de seguimento.
- c) As vivendas e edificios obxecto de rehabilitación deberán ter unha antigüidade superior a 10 anos, agás en supostos suficientemente motivados e acordados nas comisións bilaterais de seguimento.
- d) As vivendas que obtivesen axudas deste programa, haberán de destinarse a domicilio habitual e permanente do seu propietario, ou ao arrendamento, polo menos durante 5 anos tras a finalización das obras de rehabilitación.

O Ministerio de Vivenda poderá conceder as seguintes subvencións para as actuacións previstas a cada ARI, con independencia doutras posibles axudas por parte das Comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla e os Concellos, e doutro financiamento que puidese obterse de organismos internacionais:

- a) Unha subvención para a rehabilitación de vivendas e edificios, e superación de situacións de infravivenda, por un importe máximo de 40 por cento do Presuposto protexido, cunha contía media máxima por vivenda rehabilitada de 5.000 euros.

- b) Unha subvención destinada ás obras de urbanización e reurbanización no espazo público do ARI, por un importe máximo do 20 por cento da subvención establecida para o ARI, no parágrafo anterior.

Dentro do programa de accións posibles dun ARI, está a mellora da habitabilidade e accesibilidade do ámbito urbano e das vivendas e edificios incluídas no ámbito. Este programa permitiría subvencionar tanto a urbanización coma a construción dos ascensores.

2 - outras axudas.

- a) - Programa Renove De Rehabilitación De Edificios De Vivendas Existentes.
O Plan de Axudas Renove considera as actuacións para melloras da accesibilidade ao edificio e ás vivendas como actuación protexida.
As comunidades de propietarios poden solicitar estas axudas o outras vixentes no seu momento.
- b) - Concello de Vigo na súa Ordenanza Fiscal Reguladora do Imposto sobre Construcións, Instalacións e Obras - Ordenanza 5, art.º 3 - Exencións e Bonificacións, di:

Gozarán dunha bonificación do 95% no custo do imposto, de conformidade co artigo 103.2 a) do RDL 2/2004 as construcións, instalacións e obras realizadas sobre edificacións existentes, que sexan declaradas, de "especial interese ou utilidade municipal" por ir destinadas ou implicar a eliminación de barreiras arquitectónicas. Esta bonificación aplicácese de forma exclusiva sobre o importe do custo que resulte de multiplicar o presuposto de execución material das obras especificamente destinadas á eliminación de barreiras arquitectónicas polo tipo impositivo.
Estas medidas poden sufrir variacións e aplicaranse as vixentes no momento de solicitar as licenzas de obra.

Vigo, Xulio de 2012
A Arquitecta,



Asdo: Cristina Cameselle Solá

M.X.13