



# CURSO REHABILITACIÓN EGAP

Prof. Dr. JOSÉ A. REDONDO  
23 /01/2012

# AXUDAS PARA REHABILITACIÓN E RECONSTRUCCIÓN DUNHA VIVENDA

## ➤ REHABILITACIÓN AO ABEIRO DO PLAN DE VIVENDA

- Polo menos o 25% do importe da rehabilitación debe dirixirse a actuacións de aforro e mellora enerxética: mellora de carpintería exterior, illamento de fachadas, mellora de tellados, calefacción, etc.
- Esta axuda pódese aplicar a calquera vivenda ou edificio de vivendas que teñan máis de 10 anos de antigüidade. Non é necesario que estea en casco histórico ou área de rehabilitación
- Estas axudas son incompatibles coas de áreas de rehabilitación, tal como establece o Real Decreto estatal do Plan de Vivenda

AXUDA	IMPORTE (€)	CONDICIÓNS
Subvención	1.100 máximo (10% orzamento)	Para todos os propietarios, incluso locais
Subvención	1.600 máximo (2.700 para maiores e discapacitados) (15% do orzamento)	Ingresos que non excedan 6,5 lprem

# AREAS DE REHABILITACIÓN DO PLAN DE VIVENDA

---

- Polo menos o 25% do importe da rehabilitación debe dirixirse a actuacións de aforro e mellora enerxética: mellora de carpintería exterior, illamento de fachadas, mellora de tellados, calefacción, etc.
- Esta axuda pódese aplicar a calquera vivenda ou edificio de vivendas que teñan máis de 10 anos de antigüidade. Non é necesario que estea en casco histórico ou área de rehabilitación
- As axudas solicítanse a través da oficina municipal de rehabilitación.
- A vivenda debe estar dentro da delimitación da área de rehabilitación

# ACTUACIONES EN CONXUNTOS HISTÓRICOS

---

## ➤ **Rehabilitación de edificios e vivendas**

- Mellorar as condicións estruturais e de seguridade do edificio e a vivenda.
- Mellorar as condicións de accesibilidade.
- Mellorar as condicións construtivas, funcionais ou de habitabilidade.
- Remodelación de vivendas, mediante obras que teñan por obxecto a variación da distribución interior para adecuala ás necesidades das persoas usuarias ou mellorar as condicións relativas aos requisitos básicos do Código Técnico da Edificación.
- A remodelación de edificios, entendendo por tal aquela que teña por obxecto a variación dos límites das vivendas, a modificación do número de vivendas existentes no edificio ou a adaptación ao uso de vivenda de espazos que orixinalmente non tiñan dito uso.
- A mellora da eficiencia enerxética da vivenda, do edificio ou das súas instalacións.
- A ampliación da superficie útil da vivenda mediante a incorporación de espazos que, incluídos dentro dos límites da edificación existente non tiveran o uso da vivenda cando se trate de satisfacer as necesidades de persoas con problemas de mobilidade ou maiores de 65 anos, se busque adaptar a vivenda ás necesidades dos seus moradores ou se busque a protección e posta en valor do patrimonio construído.

---

## ➤ **Reconstrucción de edificios ou vivendas**

- O decreto define como reconstrucción de edificios ou vivendas as que teñen por obxecto recuperar para o uso, en condicións semellantes a unha obra nova, as vivendas ou edificios existentes cando se cumpra algunha das seguintes condicións:
- Que as obras impliquen a eliminación, substitución ou nova execución de, polo menos, un 20 por cento da estrutura horizontal da planta das vivendas ou edificios sobre os que se actúa.
- Que teñan por obxecto a ampliación dunha vivenda unifamiliar fóra dos límites da edificación primitiva e ditas obras sexan necesarias por algunha destas razóns:
  - Dotar á vivenda de condicións axeitadas de habitabilidade
  - Resolver os problemas de accesibilidade das persoas moradoras na vivenda.
  - Dar cumprimento ás esixencias da normativa urbanística.
  - Por requirimentos da normativa de protección do patrimonio ou para poñer en valor o patrimonio arquitectónico.
  - Ser preciso incrementar a superficie útil da vivenda para satisfacer as necesidades das persoas moradoras nela, sempre que a superficie útil final da vivenda non supere os 140 metros cuadrados
  - Os edificios ou vivendas a reconstruír deberán contar como mínimo con todas as fachadas da edificación primitiva.

---

➤ **Axudas**

- As axudas consistirán en subvencións a fondo perdido do 50 por cento do orzamento protexido, co límite de 6.600 euros no caso de obras de remate de fachada e rehabilitación e 8.600 euros na modalidade de reconstrución de edificios e vivendas.

➤ **Requisitos**

- Para acceder ás axudas para rehabilitación que establece o decreto é preciso que tanto as vivendas coma os propietarios das mesmas cumpran unha serie de requisitos, basicamente os seguintes.

➤ **As vivendas deberán ter unha antigüidade mínima de 10, 15 ou 40 anos:**

- 10 anos no caso de axudas para remate de fachadas

- 15 anos para rehabilitación de edificios ou vivendas

- 40 anos para reconstrución de edificios ou vivendas

- Acreditar a residencia do propietario no inmovible salvo que as obras se realicen coa finalidade de arrendar a vivenda. Nese caso haberá que presentar o contrato de alugueiro por un período mínimo de cinco anos.

- A vivenda dedicarse a residencia habitual e permanente do propietario durante o prazo como mínimo, de 5 anos a partir do día seguinte ao da notificación da resolución de cualificación definitiva. No caso de vivendas para aluguer deberán estar alugadas durante un mínimo de cinco anos.

- No caso de galegos residente no exterior da comunidade autónoma, e que non destinen as vivendas a alugueiro, deberán residir na vivenda rehabilitada ou reconstruída durante polo menos 15 días ao ano, tal como establece a Lei de Vivenda de 2008.

- Ingresos familiares ponderados máximos:

- 3,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples (IPREM) cando se trate de actuacións no ámbito rural

- 6,5 veces o IPREM, cando se trate de actuacións para uso propio nos ámbitos históricos e dos Camiños de Santiago

- No caso de vivendas para alugueiro, os inquilinos non poderán superar 4,5 veces o IPREM

# ÁREAS DE REHABILITACIÓN

---

- En 1996 nacen as áreas de rehabilitación no marco do Plan de Vivenda 2006-2009.
- Galicia foi entón pioneira na posta en marcha desta nova figura.
- A primeira área declarada foi a de Allariz, no mesmo 1996.
- Ao ano seguinte declarouse a do Casco Vello de Vigo e en 1998 as de Lugo, Mondoñedo, Viveiro e conxunto histórico de Ourense.
- Nos anos seguintes o número de áreas de rehabilitación iría incrementándose de maneira substancial, ata acadar as 50 existentes na actualidade.

- 
- Outra vez Galicia se converte en 2010 en pioneira coa declaración de área de **rehabilitación do Camiño de Santiago** nas súas sete rutas, o que permitirá actuar sobre os edificios e vivendas de tódalas parroquias polas que transcorren as diferentes rutas do mesmo, así como realizar obras de urbanización e reurbanización.
  - As axudas da área de rehabilitación serán complementadas polas de rehabilitación de inmobles situados en conxuntos históricos, para o cal na próxima orde de convocatoria destas axudas se incluírán os sete trazados do Camiño de Santiago. **Beneficiaranse 110 concellos de toda Galicia e preto de 500 parroquias.** Prevese actuar sobre 500 vivendas entre 2009 e 2010.

- 
- O Plan de Vivenda 2009-2012 establece tres tipos de áreas de rehabilitación:
    - Áreas de rehabilitación
    - Áreas de rehabilitación en conxuntos históricos
    - Áreas de rehabilitación en núcleos rurais
  - A principal diferenza entre unhas e outras, ademais do emprazamento das mesmas, é que nas áreas situadas en conxuntos históricos e núcleos rurais se reforza cun incremento de porcentaxes de subvención e de límites máximos.
  - No marco das áreas de rehabilitación poderán rehabilitarse edificios e vivendas cunha antigüidade mínima de 10 anos, que deberán ser destinadas a residencia habitual e permanente do propietario ou ao alugueiro durante un período mínimo de cinco anos.
  - Poderán solicitar as axudas tanto os propietarios das vivendas como os inquilinos das mesmas, sempre con autorización do propietario, así como as comunidades de propietarios.

	Xunta de Galicia		Ministerio de Vivenda	
	%	Importe máximo €	%	Importe máximo €
Áreas de rehabilitación	25	5.000	40	5.500
Áreas de rehabilitación en conxuntos históricos	25	5.000	50	6.600
Áreas de rehabilitación en núcleos rurais	25	5.000	50	6.600

## ➤ Urbanización e reurbanización

Importe máximo da subvención (% do orzamento das obras)		
	Xunta de Galicia	Ministerio de Vivenda
Áreas de rehabilitación	20	20
Áreas de rehabilitación en conxuntos históricos	30	30
Áreas de rehabilitación en núcleos rurais	30	30

---

## ➤ DATOS

	Obxectivos en nº de vivendas
A Coruña	3.380
Lugo	2.159
Ourense	1.692
Pontevedra	1.457
TOTAL	8.688

<b>Cidade</b>	<b>Nome área</b>	<b>Obxectivos 2009</b>
<b>A CORUÑA</b>		
A Coruña	Conxunto Histórico	159
	Grupo vivendas O Birloque	14
	Grupo vivendas Sta. Cristina	23
	Grupo vivendas Os Mariñeiros	11
Betanzos	Conxunto Histórico	11
Ferrol	Conxunto Histórico	23
	A Graña	7
Noia	Conxunto Histórico	18
Muros	Conxunto Histórico	27
Padrón	Núcleo Padrón	9
Rianxo	Rianxo, Rianxiño a Fincheira	9
Santiago Compostela	Conxunto Histórico	68
	Pontepedriña	45
	Vista Alegre	18

<b>LUGO</b>		
Chantada	Chantada	18
Lourenzá	Lourenzá	9
Lugo	Conxunto Histórico	68
	Sagrado Corazón	10
Mondoñedo	Mondoñedo	18
Monforte Lemos	Monforte Lemos	18
Quiroga	Praza Maior e Pazos de Mondelo	18
Ribadeo	Ribadeo	23
	Rinlo	14
Sarria	Sarria	11
Vilalba	Vilalba	14
Viveiro	Viveiro	23

---

<b>OURENSE</b>		
Allariz	Allariz	19
Castro Caldelas	Castro Caldelas	14
Celanova	Celanova	14
Ourense	Conxunto Histórico	23
	Seixalbo	10
Ribadavia	Conxunto Histórico	14
	San Cristovo	10
Verín	Verín	10

<b>PONTEVEDRA</b>		
Cambados	Cambados	15
Cangas	Cangas	23
Pontevedra	Estribela	23
Tui	Tui	14
Vigo	Casco Vello	68
	Bouzas	23
Vilagarcía Arousa	Carril	11
	Vilaxoán	11
	Casco Histórico	12
<b>TOTAL GALICIA</b>		<b>1.000</b>

# ÁREA DE REHABILITACIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO

---

- A área de rehabilitación do Camiño Francés comprende oito concellos da provincia de Lugo e catro da provincia da Coruña.
- Na súa delimitación existente 17.952 vivendas.
- Lugo:
  - Pedrafita do Cebreiro, Triacastela, Samos, Sarria, Paradela, Portomarín, Monterroso e Palas de Rei.
- A Coruña:
  - Melide, Arzúa, O Pino, Santiago de Compostela

# O INICIO DUNHA IDEA

rehabilitando a Tineria

- 
- O Barrio de A Tinería é unha zona dentro do Casco Histórico de Lugo, no interior do recinto formado pola Muralla Romana e moi próximo a esta.
  - Na proxección aparece a situación do barrio e unhas vistas da Muralla.

## AMBITO DA ACTUACIÓN EN RELACIÓN CO RECINTO AMURALLADO



# LI

## AMBITO DA ACTUACIÓN

### RELACIÓN DE UNIDADES EDIFICATORIAS



# LI

## AMBITO DA ACTUACIÓN

### A MURALLA ROMANA COMO DELIMITACIÓN DO CASCO HISTORICO



- 
- A pesar da súa privilexiada situación, no centro da cidade, o barrio estaba practicamente deshabitado, quedando soamente algúns inquilinos, xa que a única actividade existente, xa en decadencia, era a prostitución, que se exercía en 15 bares, actividade que dende o inicio dos anos 50, foi desplazando ás familias que residían nel, ata que quedou practicamente deshabitado, convertindo a zona nun barrio marxinal moi degradado,
  - Os “establecementos de hostelería” estaban nun estado de ruína ou semirruína, manténdose milagrosamente en pé.
  - Como consecuencia do abandono, tamén se foi consolidando unha zona de reunión do botellón de fin de semana, ó redor da porta da muralla.
  - Dende finais dos anos 90, esta zona atopábase tremendamente degradada, tanto dende o punto de vista arquitectónico como do social.
  - A maioría das edificacións estaban arruinadas ou en proceso de ruína, levando, algunha delas décadas sen habitar, existindo incluso unha antiga nave industrial moi deteriorada, practicamente colindante coa muralla e dous edificios adosados á mesma en semi-ruína.
  - Tódalas edificacións presentaban un aspecto de abandono, afeando considerablemente o entorno do monumento, hoxe Patrimonio da Humanidade.

---

# A Tineria antes da intervención

## PERCORRIDO POLA TINERIA ANTES DO INICIO DA INTERVENCIÓN

### VISTA XERAL DO AMBITO DA INTERVENCIÓN NO ANO 2005



## PERCORRIDO POLA TINERIA ANTES DO INICIO DA INTERVENCIÓN

### RUAS DE ACCESO I. RINCONADA DO MIÑO E RÚA TINERIA



## PERCORRIDO POLA TINERIA ANTES DO INCIO DA INTERVENCIÓN

### RUAS DE ACCESO II. RUA TINERIA, PRAZA PORTA MIÑA E ACCESO A UI8



## PERCORRIDO POLA TINERIA ANTES DO INCIO DA INTERVENCIÓN

### RUAS DE ACCESO III. RÚA TINERIA E PRAZA PORTA MIÑÁ



## PERCORRIDO POLA TINERIA ANTES DO INICIO DA INTERVENCIÓN

### RUAS DE ACCESO IV. RUA MIÑO



## PERCORRIDO POLA TINERIA ANTES DO INICIO DA INTERVENCIÓN

### RUAS DE ACCESO V. RUA MIÑO



## PERCORRIDO POLA TINERIA ANTES DO INICIO DA INTERVENCIÓN

### RUA TINERIA VI. RUA MIÑO E RINCONADA



## PERCORRIDO POLA TINERIA ANTES DO INICIO DA INTERVENCIÓN

### RUAS DE ACCESO VII. RINCONADA DO MIÑO



- 
- Ante esta situación, no ano 2001, o IGVS decide acometer un ambicioso programa de recuperación do barrio mediante dúas actuacións:
    - 1. A rehabilitación arquitectónica dos edificios e a reurbanización de espacios baleiros e solares.
    - 2. A recuperación do carácter residencial de antano, mediante a rehabilitación dos edificios unha vez rehabilitados.
  - A primeira realizaríase a través da compra de edificios e terreos e a súa posterior reconstrucción e rehabilitación, e a segunda destinando as vivendas rehabilitadas para mozos menores de 35 anos en réxime de aluguer subvencionado, mediante a súa calificación como “promoción singular” de promoción pública, facendo, deste xeito, unha auténtica política social de vivenda.
  - Por outra banda, a utilización de vivendas existentes permite reducir o número de vivendas novas a construír, co conseguinte aforro de recursos e de territorio.

---

# Unidades edificatorias adquiridas

# 1. FASE DE ESTUDOS

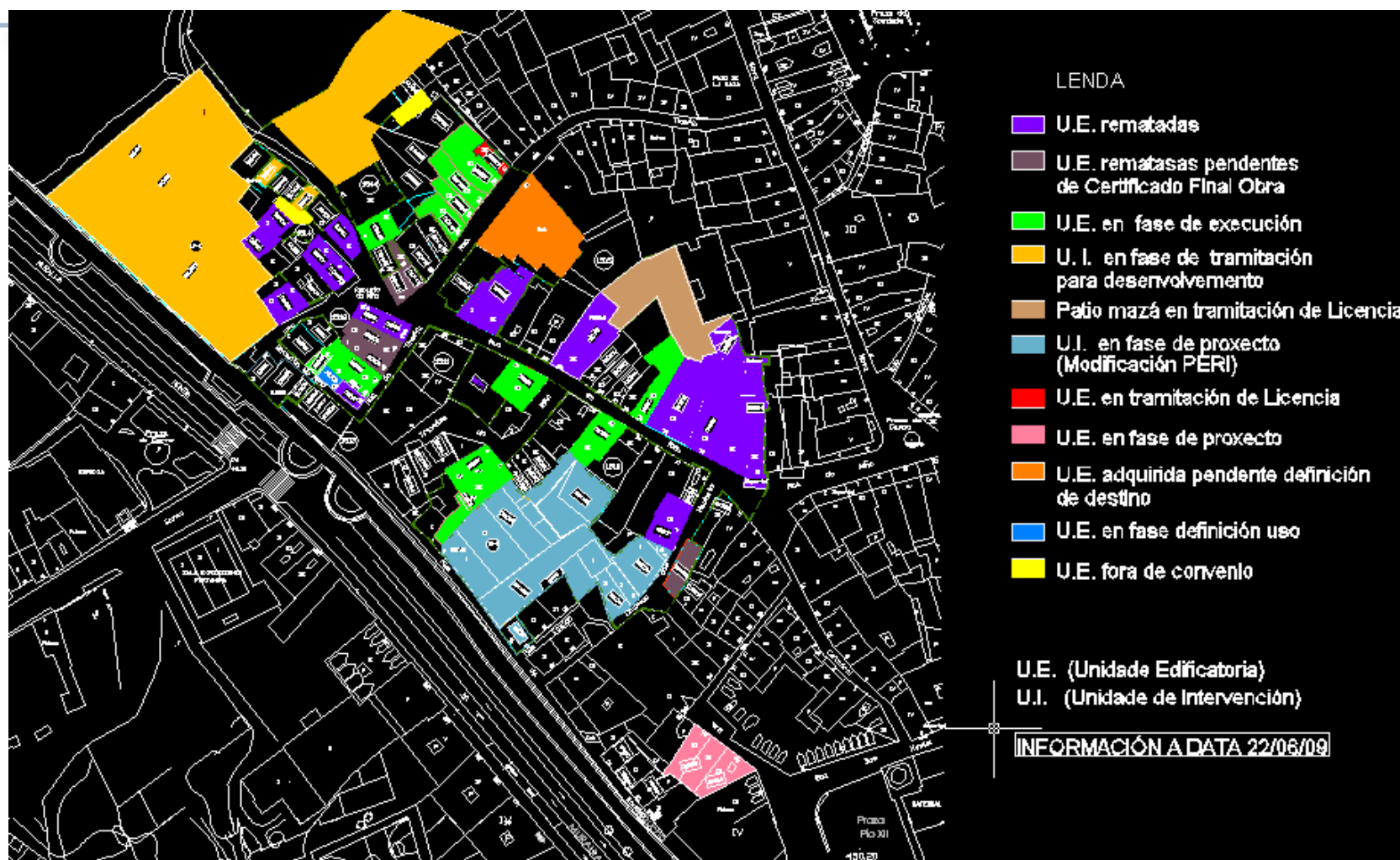
---

- No ano 2001, o IGVS realiza un estudo de posibilidades de adquisición de inmobles, dando como resultado a valoración de 110 edificios que polas súas características, interés arquitectónico, estado de conservación e impacto visual, poderían ser obxecto de compra.
- Inicialmente decidíronse adquirir 55 unidades edificatorias, mediante un convenio con Xestur Lugo, por un importe de **6.135.570 €**.
- Posteriormente, este convenio complementábase con outros dous, suscritos nos anos 2002 e 2004, ata chegar á cifra de **34.698.921,85 €** de inversión, destinada á compra de inmobles, traballos técnicos, obras de rehabilitación e nova edificación, etc., para lograr a rehabilitación integral de 44 unidades edificatorias e a urbanización e construción de vivendas novas en dúas Unidades de Intervención que comprenden varios edificios e solares.
- **O resultado final será a creación de 129 vivendas, 24 locais en planta baixa, 2 edificios de oficinas, un centro social, unha gardería e un centro de documentación do Casco Histórico.**



## AMBITO DA ACTUACIÓN

ESTADO DAS OBRAS CON DATA 22 XUÑO 2009



## AMBITO DA ACTUACIÓN

### ADQUISICIÓN SINGULARES DE INMOBLES



## AMBITO DA ACTUACIÓN

### ADQUISICIÓN SINGULARES DE INMOBLES

---



## AMBITO DA ACTUACIÓN

### ADQUISICIÓN SINGULARES DE INMOBLES



---

# Estudio, recuperación e posta en valor do patrimonio arqueolóxico

## FASE DE ADQUISICION

---

- Nesta fase, un dos escollos máis importantes foi a **falta de precisión xurídica do PEPRI en canto ás posibilidades de expropiación**, polo que este procedemento non puido ser utilizado, o que fixo que algunhas unidades edificatorias que estaba previsto comprar non puideran ser adquiridas por falta de acordo económico cos propietarios ou discrepancias entre herdeiros.
- Por outra parte, o elevado número de propietarios en proindiviso, de cada inmovible, dificultou extraordinariamente as xestións de compra. **Basta dicir que o número medio de herdeiros por inmovible era de 18, chegando nun caso ós 68.**

- 
- As negociacións cos arrendatarios dos locais onde se ubicaban os bares foron longas e tediosas. Non sempre se puido chegar a unha indemnización razoable.
  - As documentacións dos inmobles estaban na mesma situación de deterioro que os edificios: inmobles sen documentación algunha, outros con escrituras públicas de compravenda pero con rotura do tracto rexistral, outros con documentos privados, algúns sen inmatriculación, en fin, toda unha serie de problemas xurídicos que foi preciso resolver, a fin de documentalos correctamente.
  - **Dado o tempo que levaban abandonados os inmobles e o seu estado de ruína, os propietarios actuais tampouco coñecían as edificacións nin os lindeiros, dando como resultado descrições erróneas e a aparición, dentro dalgunhas unidades adquiridas, de edificios en ruínas ou ocultos pola maleza, de cuxa existencia ninguén sabía e que apareceron ó desescombrar as ruínas.**
  - Nesta fase de compra tamén foi preciso aplicar recursos de emerxencia para manter en pé as edificacións, mentras non daban comezo as obras de rehabilitación: apeos, apuntalamientos, reparación de cubertas, impermeabilización de muros medianeiros, reparación de portas e fiestras, demolicións de elementos en perigo de derrubamento (chemineas).

- 
- Nesta fase tivemos importantes demoras como consecuencia da **lentitude da tramitación administrativa das licenzas de obra, cuxo prazo está entre ano e medio e dous anos, chegando nalgún caso ós tres.**
  - Como consecuencia destas demoras, as edificacións fóronse deteriorando cada vez máis, e **aqueles proxectos que inicialmente prevían a conservación de determinados elementos, cando chega a hora da súa execución, atópanse tan deteriorados que hai que proceder á súa renovación por completo.**

# FASE DE EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICA

---

- Este é un dos temas que máis nos preocuparon dende un principio, dada a importante e abundante riqueza arqueolóxica do subsolo de Lugo, e máxime nunha zona tan próxima á Muralla.
- En principio, **tíñase previsto non realizar excavacións por debaixo do nivel necesario para a instalación dos servizos nas zanxas correspondentes.** Por este motivo realizáronse catas arqueolóxicas en tódolos edificios adquiridos, seguindo os criterios dun arqueólogo experimentado no subsolo da cidade, a fin de obter información suficiente para que os técnicos redactores de proxectos coñeceran a situación dos posibles restos para colocar adecuadamente as instalacións, os reforzos das cimentacións, etc., sen danalos.
- **Isto era a teoría, na práctica, foi necesario realizar varias excavacións en área de elevado coste, aparecendo restos moi importantes, como o tramo de cloaca romana máis longo da cidade, en perfecto estado de conservación, ademáis doutros moitos achados de indubidable valor arqueolóxico e histórico.**

# ESCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS

## UNIDADE EDIFICATORIA 150823 FALCON 3-5



## ESCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA EN AREA

PATIO VALEIRO DA UE 151104. CLOACA ROMANA COINCIDENTE CO DECUMANUS



# ESCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS

## UNIDADE DE INTERVENCIÓN UI8

---



# RECUPERACIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO

## INTERIOR UE 151102. CLOACA ROMANA



# RECUPERACIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO

## ESCAVACIÓN EN AREA UI-7C DO PEPRI



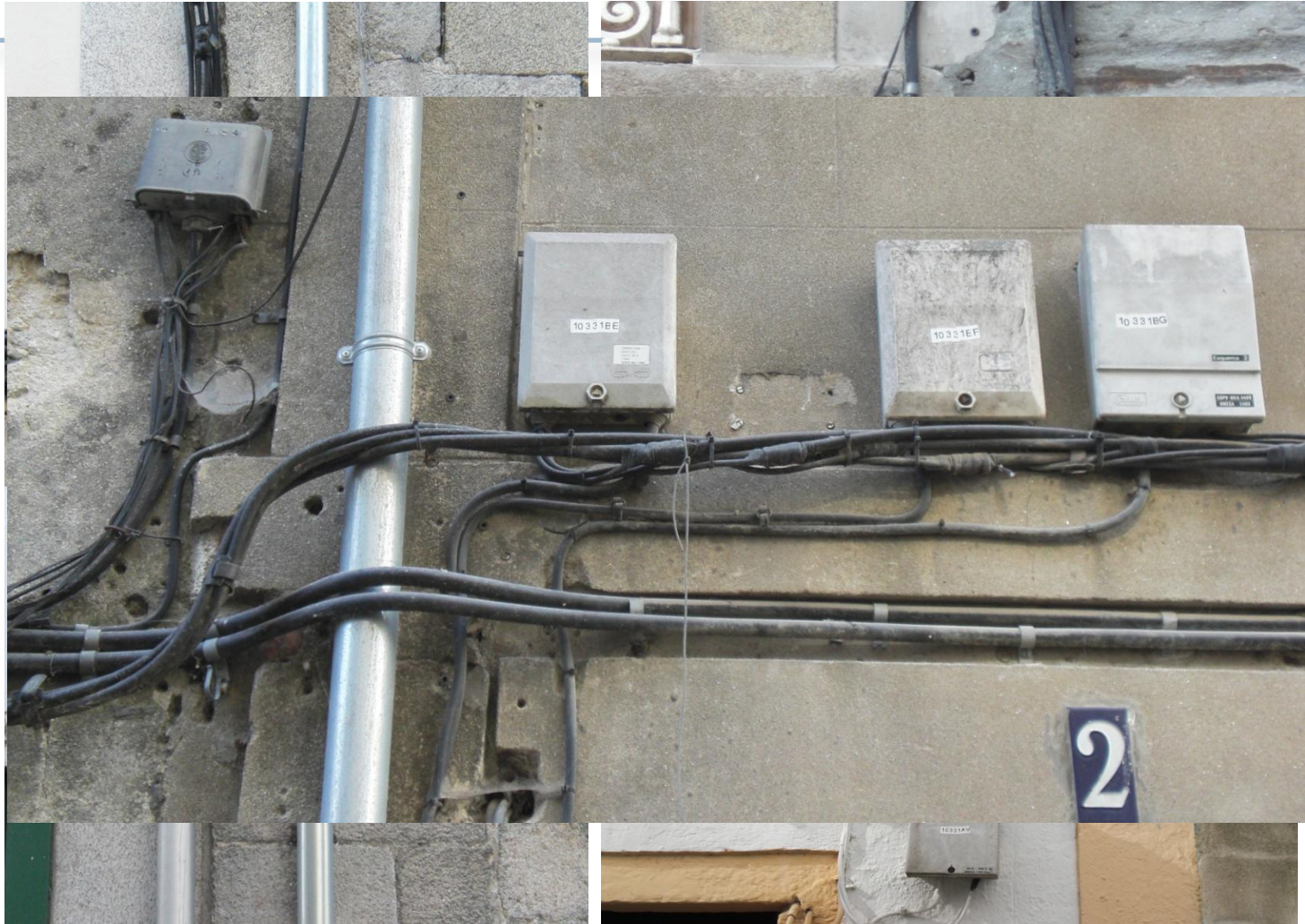
---

# A Complexidade da reabilitación

## DESPLOMES, PATOLOXIAS, RUINAS,.....



# INSTALACIONES E SUMINISTRO ENERXIA



---

# **A intervención de rehabilitación**

## **Os resultados**

# FASE DE EDIFICACION

---

- Resolto tódolos trámites administrativos, agrúpanse os inmobles por lotes e convócase un concurso público para a adxudicación das obras a diversas empresas constructoras. As obras dan comezo a principios do ano 2005.
- Neste apartado é onde se atoparon as maiores dificultades, a pesares de contar coa xa citada oficina de coordinación e resolución de incidencias.
- Ós problemas habituais da rehabilitación en Cascos Históricos, **como a estreiteza das rúas, en Lugo hai que engadir a pequena dimensión da única porta da Muralla por onde se poden subministrar materiais a esta zona, o que dificultou enormemente o subministro de pezas de dimensións importantes, como por exemplo os guindastres.**
- En canto á execución das obras, aínda que se contratou con empresas que **contaban con experiencia suficiente en rehabilitación, case ningunha tiña coñecimentos específicos en cascos históricos como o de Lugo.** Por elo, as primeiras obras avanzaron lentamente, con bastantes dificultades á hora de resolver as incidencias que se ían presentando.

- 
- É preciso sinalar que, aínda que Xestur Lugo puxo a disposición dos proxectistas un equipo de albanelaría para facer catas en muros, fachadas, falsos teitos, etc., cando se procede a efectuar os traballos de desmontaxe dos distintos elementos é cando se aprecia realmente o estado dos muros, as vigas, as tarimas, as cubertas, etc., que, en múltiples ocasións, están nun estado de deterioro moito máis importante do inicialmente suposto, debido, en parte, ó tempo transcorrido entre a redacción do proxecto e a contratación efectiva das obras.
  - Como consecuencia disto, **apareceron todo tipo de incidencias non previstas no proxecto, o que ocasionou un ou varios reformados do mesmo, sobre todo no capítulo de recuperación de vigas, recuperación de escaleiras e, sobre todo, recuperación de muros de carga que aparecen desplomados, inchados por filtracións de auga, con cargadeiros rotos ou meteorizados**, e outras patoloxías que esixen o desmontaxe e posterior reconstrucción, co conseguinte incremento económico.



- 
- A todo isto hai que engadir a **falta de previsión da administración municipal, que cando executou as obras de renovación das rúas, non as dotou de canalizacións para soterrar as liñas de enerxía eléctrica, alumeadado público e telefonía, grapadas en fachadas, polo que foi preciso construír novas canalizacións subterráneas, con toda a problemática dos traballos no subsolo de cascos históricos.** A supresión das caixas de acometidas eléctricas das fachadas tamén supuxo unha longa tramitación administrativa na Consellería de Industria, para que a compañía subministradora o admitira.
  - **A pesar de todas estas incidencias, o custo final non se disparou.** No estudo do 2001 estimárase **un prezo de obra de rehabilitación de 607,26 €/m<sup>2</sup> construído, e o resultado final promedio, é de 808,84 €/m<sup>2</sup>,** o que equivale á actualización polo IPC de prezo inicialmente previsto, ata o ano 2008, incrementado en pouco máis de 40 €.

# RESULTADOS

---

- Nas imaxes seguintes pode verse o resultado dos traballos de rehabilitación nalgún dos edificios recuperados mediante dúas imaxes comparativas antes-despois.

# INTERVENCIONS REMATADAS

## RINCONADA DO MIÑO UE 151204



## INTERVENCIONS REMATADAS

### RINCONADA DO MIÑO UE 151411



## INTERVENCIONES REMATADAS

### RINCONADA DO MIÑO UE 151411 (OFICINA DE COORDIANCIÓN)



## INTERVENCIONS REMATADAS

### RUA DO MIÑO 150515



## INTERVENCIÓN REMATADA

RUA DO MIÑO 150515



## INTERVENCIÓN REMATADA

RUA DO MIÑO 150515



# INTERVENCIÓN REMATADA

## RUA DO MIÑO 150515



## INTERVENCIÓN REMATADA

RUA DO MIÑO 150525



# INTERVENCIÓN REMATADA

RUA DO MIÑO 150525



# INTERVENCIÓN REMATADA

## RUA DO MIÑO 150516



# INTERVENCIÓN REMATADA

## RUA DO MIÑO 150516



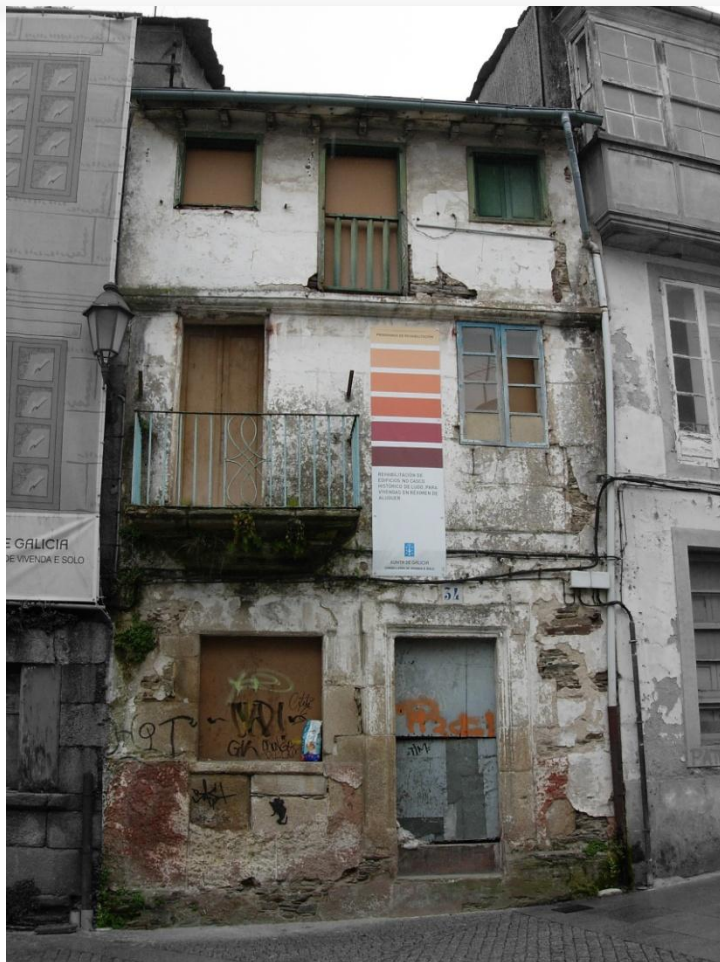
## INTERVENCIÓN REMATADA

RUA DO MIÑO 150516



# INTERVENCIÓNS REMATADAS

## RUA TINERIA 150443



# INTERVENCIÓNS REMATADAS

## RUA TINERIA 150444



## INTERVENCIÓN REMATADAS

RUA DO MIÑO 150522



# INTERVENCIÓN REMATADA

RUA DO MIÑO 150522



# INTERVENCIONS REMATADAS

## RUA DO MIÑO 150522



## INTERVENCIONS REMATADAS

### RUA FALCÓN 151007



## INTERVENCIONS REMATADAS

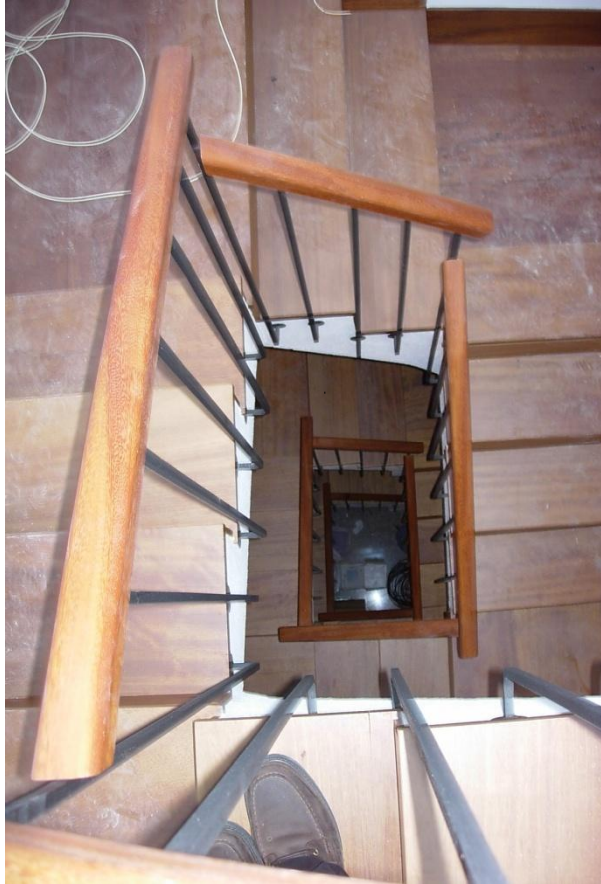
### RUA FALCON 151007



# INTERVENCIONES REMATADAS

## RUA FALCÓN 151007

---



## RESULTADOS

---

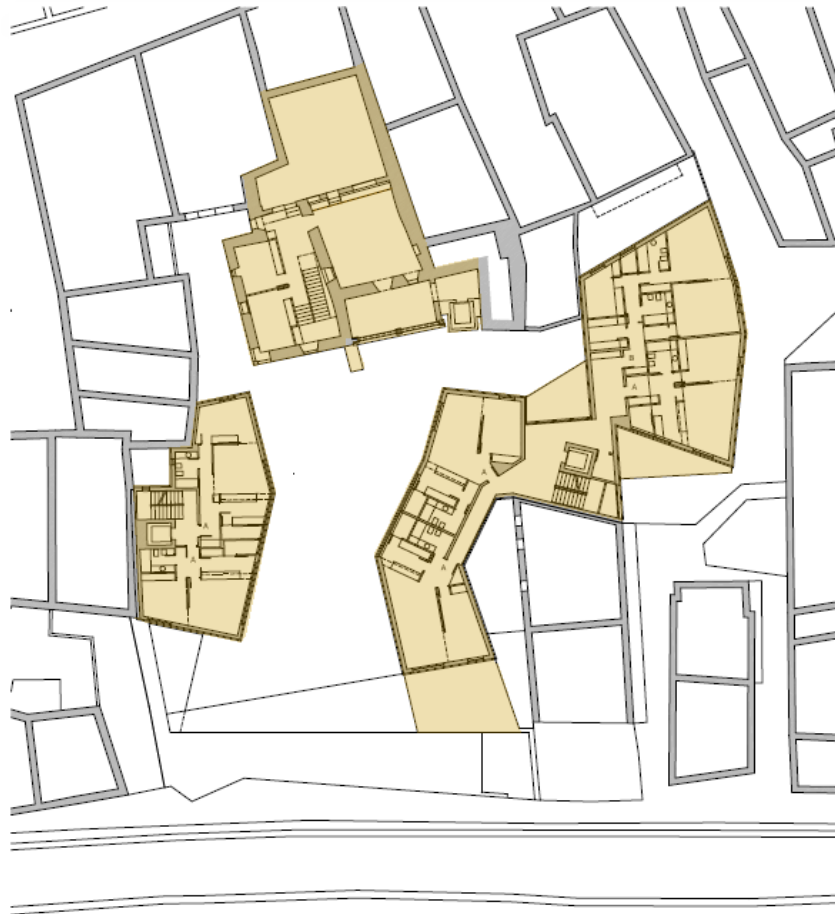
➤ Edificaci3ns adquiridas	47
➤ Solares adquiridos	11
➤ Edificaci3ns rematadas	15
➤ Edificaci3ns en obra	18
➤ Edificaci3ns pendentas de licenza	1
➤ Edificaci3ns en proxecto	2
➤ Edificaci3ns pendentas de compra	2
➤ Unidades edificatorias pendentas de destino	2
➤ Edificaci3ns en rehabilitaci3n pola	
➤ S.A. do Xacobeo	2

- 
- O resto de edificacións adquiridas pertencen ás dúas Unidades de Intervención, polo que se actuará nelas cando se desenvolvan. A primeira, a UI-8, xa ten o PERI redactado e presentado no Concello. Foi o froito dun concurso de ideas convocado ó efecto. A segunda, a UI-7c, estase xestionando mediante unha modificación do PEPRI, actualmente en tramitación.
  - O custo medio total por m<sup>2</sup> de superficie construída, incluíndo os gastos de compra do inmovible, ascende a 1.484,29 €, e o custo por m<sup>2</sup> de superficie útil a 2.232,56 €/m<sup>2</sup>. Este prezo está bastante por debaixo da media dentro do Casco Histórico de Lugo, que nesta zona non baixa dos 3.500 €/m<sup>2</sup>.
  - Con isto queda demostrado que a boa xestión pública pode facer rehabilitación a prezos moi contidos e competitivos.



# INTERVENCIONS III FASE. CONCURSO DE IDEAS

## ORDENACION DO AMBITO DA UNIDADE DE INTERVENCION UI-8

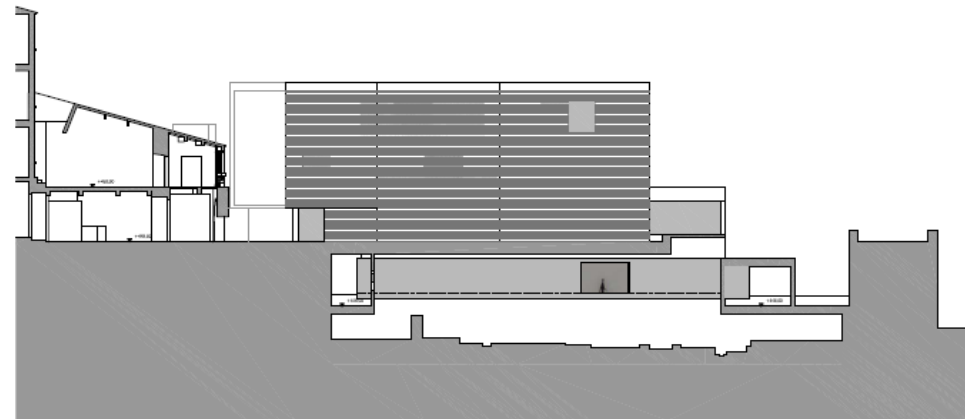


A VIVIENDA 1 DORMITORIO (1 UD.)  
B VIVIENDA 2 DORMITORIOS (1 UD.)

PLANTA PRIMERA (E: 1/250)

RESUMEN DE SUPERFICIES EDIFICABILIDAD U.I.B.  
EDIFICABILIDAD TOTAL 1.551,50 m<sup>2</sup>  
OCUPACION TOTAL 586,20 m<sup>2</sup>

RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS  
USO RESIDENCIAL  
9 VIVIENDAS (1 DORMITORIO) / 2 VIVIENDAS (2 DORMITORIOS)  
VIVIENDAS 1.066,60 m<sup>2</sup>  
COMUNITARIO 145,00 m<sup>2</sup>  
ELEMENTOS COMUNES 83,30 m<sup>2</sup>  
USO CENTRO DE DIA 360,00 m<sup>2</sup>

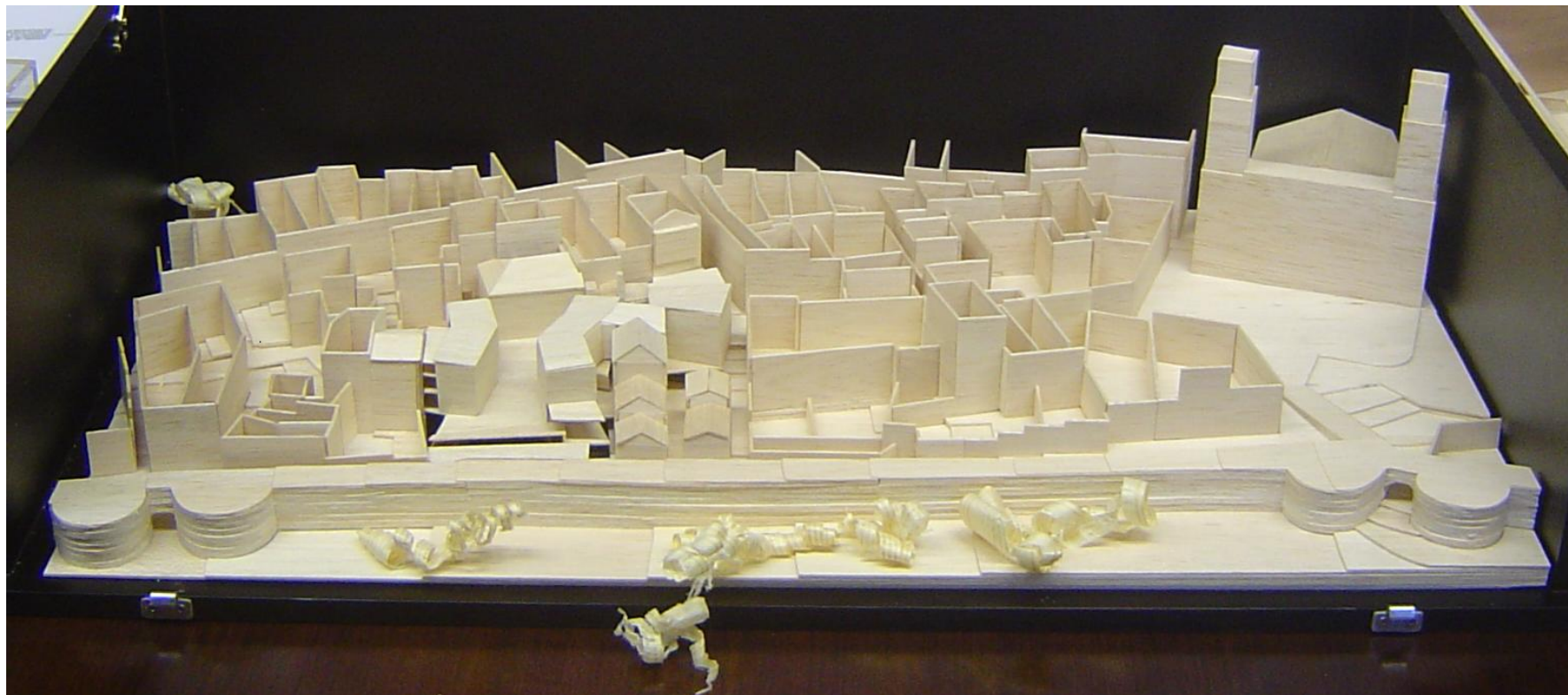


SECCION 3 (E: 1/200)

## INTERVENCIONES III FASE. CONCURSO DE IDEAS

### ORDENACIÓN DO AMBITO DA UNIDADE DE INTERVENCIÓN UI-8

---



## O inicio dunha realidade

---

- ✓ **OS PRIMEIROS INQUILINOS**
- ✓ **AS PRIMEIRAS INICIATIVAS**

# OS PRIMEIROS INQUILINOS

## VIENDAS EN RÉXIME DE ALUGUER



## AS PRIMEIRAS INICIATIVAS PÚBLICAS

OFICINA DE TURISMO DA XUNTA DE GALICIA E CENTRO DO XACOBEO



---

# O remate dun proxecto

1

# O RESULTADO ACTUAL

---

## ➤ **NO ARQUITECTONICO:**

- Como pode apreciarse nas imaxes dos edificios rehabilitados, no exterior recuperaron o seu aspecto de novo, e os interiores, cada un deseñado por un arquitecto diferente, teñen a súa propia personalidade, xa que cada técnico deixou pegada do seu propio estilo e utilizou solucións diferentes para problemas comúns.
- Isto tamén nos permitirá coñecer a longo prazo cales son as solucións máis acertadas.

---

➤ **NO SOCIAL:**

- **A mala imaxe dos locais onde se exercía a prostitución quedou moi reducida e pouco a pouco o barrio vai recuperando o seu carácter residencial.**
- **A iniciativa privada tamén vai apostando por este barrio, e nestes momentos están en funcionamento, en edificios rehabilitados, un Hotel-Monumento e tres establecementos normais de hostelería.**
- **Así mesmo, a Xunta de Galicia, nun dos edificios rehabilitados polo IGVS, ten abertas ó público as Oficinas de Turismo e o Centro de Interpretación do Camiño de Santiago.**

- 
- En canto á adxudicación de vivendas, xa se atopan ocupadas 26 e están pendentes de adxudicar, en datas próximas, outras 11 máis, co que o barrio está comezando a encherse de vida.
  - Os inquilinos están moi satisfeitos coa súa nova vivenda e recoñecen que o resultado é francamente bo a pesar dos pequenos inconvintes que conleva vivir nun edificio rehabilitado.
  - Nestos momentos, o único problema que interfere na recuperación social do barrio é **o vandalismo nocturno** na rúa, de fin de semana, fenómeno bastante habitual en todo o Casco Histórico, pero que nesta zona é particularmente apreciable, como consecuencia do largo período de tempo en que estivo abandonada.
  - Solicitouse a colaboración das autoridades con competencia na orde pública e co esforzo de todos, esperamos que pouco a pouco vaia desaparecendo.

---

# A necesidade dunha ampliación

2

# A NECESIDADE DUNHA AMPLIACION

---

- A terminación da rehabilitación e edificación nova das unidades edificatorias comprendidas dentro da actuación do IGVS, será a finais do ano 2012.
- A pesares do importante traballo desenvolto, quedan pendentes unha serie de actuacións en edificios colindantes cos rehabilitados, que deberían ser expropiados por incumplir os deberes de conservación e rehabilitación, co propósito de finalizar a recuperación do Barrio na súa totalidade.
- **Agora quedan mazás onde só dous ou tres edificios están en ruínas**, afectando ás paredes medianeiras dos rehabilitados, e estragando o resultado visual de todo o traballo efectuado.
- **Ademáis quedan varios edificios colindantes ou moi próximos á zona de rehabilitación que desenvolveu o IGVS, que son un magnífico exemplo do feísmo arquitectónico**, e que deberían ser obxecto doutra intervención pública, o antes posible.
- Por todo elo, é necesario extender a actuación a estas edificacións, a fin de completar a recuperación do barrio en toda a súa integridade, para o que solicitamos a colaboración doutros organismos municipais, autonómicos e estatais con competencias na materia.







