



Rexistro Municipal de Rehabilitación Concello de Rianxo

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A situación pola que está pasando o sector da construción, por mor do parón do sector e a picada da burbulla inmobiliaria sufrida polo excedente de vivendas baleiras existentes tras varios anos de construción masificada e de xeito non sustentable e pola falla de financiamento, fai que as persoas e empresas do sector estean incrementando as listas de desempregados.

Por outra banda, o modelo de crecemento produciu que moitas vivendas tradicionais foran abandonadas polos seus propietarios ou deixaran de exercer nelas os labores de mantemento e conservación necesarios para mantelas en condicións de habitabilidade, así como una redistribución do modelo laboral, cada vez máis disperso. A consecuencia é que haxa moitas vivendas tradicionais baleiras e mesmo abandonadas.

Na crenza de que nesta situación é preferible mellorar antes que medrar, tendo vivendas tradicionais baleiras, e na crenza de que respectar o patrimonio arquitectónico popular e poñelo en valor é un dos alicerces de unha sociedade civilizada, que respecta o seu pasado, a súa memoria e o traballo dos nosos ancestros, cómpre promover políticas de recuperación, protección, mantemento e conservación do noso patrimonio popular, así como de divulgación da nosa arquitectura popular.

Coa declaración da Área de Rehabilitación Integral e, froito dos convenios entre as administracións, ábrese a Oficina Municipal de Rehabilitación que actúa como portelo único en materia de vivenda dentro do termo municipal, e atribúeselle entre outros, o labor de promover e difundir a cultura da rehabilitación; o seu persoal está cualificado para desenvolver os labores necesarios para levar adiante o Rexistro Municipal de Rehabilitación.

Por último, a Lei de Vivenda de Galicia establece a creación do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda de Galicia e establece a posibilidade de creación doutras seccións para inscrición dos demandantes acollidos a outros programas de acceso á vivenda con axudas públicas.



DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 1. Obxecto do Rexistro Municipal de Rehabilitación

É obxecto primordial do Rexistro Municipal de Rehabilitación xestionar dúas bases de datos, unha delas contendo edificacións susceptibles de ser rehabilitadas e a outra os datos de persoas dispostas a rehabilitar, ben comprando, ben alugando, ben alugando con opción a compra.

Como medida de apoio ao mercado e sen entrar en competencia con el, promovendo e difundindo o patrimonio arquitectónico, establecendo criterios para a actuación nel e xestionando as axudas dispoñibles na materia.

Artigo 2. Natureza, ámbito de aplicación e Órgano responsable

O Rexistro Municipal de Rehabilitación terá carácter administrativo e técnico, e será público. O seu ámbito de aplicación comprende todo o termo municipal de Rianxo.

O órgano responsable do rexistro é a Oficina Municipal de Rehabilitación, perante a que se exercerán os dereitos de acceso, rectificación e cancelación dos datos persoais.

Artigo 3. Información e difusión

Co fin de facilitar aos cidadáns o coñecemento sobre os requisitos e funcionamento do rexistro, o Concello adoptará as medidas oportunas para dispoñer da información necesaria na Oficina Municipal de Rehabilitación, na páxina web do citado organismo e no teléfono número 981107887.

A Oficina Municipal de Rehabilitación poderá realizar labores de difusión a través de publicidade, prensa e resto de medios de comunicación, charlas ou conferencias, etc.. para o que disporá de partidas orzamentarias anuais.

Artigo 4. Protección de datos

1. Os datos contidos no rexistro son os identificativos dos que formen parte das unidades familiares ou de convivencia demandantes de vivendas para rehabilitar ou datos das edificacións dispoñibles. Os ditos datos serán achegados voluntariamente polo solicitante e, sempre que conste autorización deste, poderán ser obtidos de oficio pola Administración.



2. Os datos do rexistro poderán ser comunicados a outras administracións públicas, entidades ou institucións públicas cando estas sexan responsables dun procedemento de adxudicación de vivendas de protección autonómica e de protección oficial de promoción pública. En todo caso, a comunicación ou cesión de datos do Rexistro Municipal de Rehabilitación a terceiros terá lugar conforme o establecido na normativa sobre protección de datos de carácter persoal.

3. As medidas de seguridade do rexistro son as correspondentes o nivel alto, consonte o establecido no Real decreto 1720/2007, do 21 de decembro, que aprobou o Regulamento de desenvolvemento da Lei orgánica 15/1999, do 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal.

Artigo 5. Estrutura do rexistro

O rexistro consta de seccións diferenciadas para a inscrición:

SECCIÓN PRIMEIRA

DEMANDANTES DE VIVENDAS PARA REHABILITAR

Inscribiranse todos os demandantes que, reunindo os requisitos de acceso requiridos, queiran acceder á compra, aluguer ou, de ser o caso, aluguer con opción de compra dunha vivenda susceptible de ser rehabilitada para ser utilizada para o uso previsto e co compromiso de proceder á súa rehabilitación consonte as directrices e prazos indicados polos técnicos da Oficina Municipal de Rehabilitación.

SECCIÓN SEGUNDA

PROPIETARIOS DE VIVENDAS PARA REHABILITAR

Inscribiranse todas as persoas que, sendo propietarias en pleno dominio ou con dominio limitado de vivendas coas características que se describen a seguir, estean dispostos a poñelas a disposición dos demandantes de vivenda, ben sexa mediante compravenda, aluguer ou aluguer con opción de compra.



INSCRICIÓNS

Artigo 6. Condicións da inscrición

Propietarios de vivendas para rehabilitar.- Poderanse inscribir no Rexistro Municipal da Rehabilitación como tales as seguintes persoas:

- ✓ Todas as que dispoñan da titularidade ou posesión dunha casa deshabitada, con antigüidade superior a 30 anos, situada no ámbito do termo municipal de Rianxo, que estean dispostas a levar a cabo os labores de rehabilitación ou reforma que permita a súa habitabilidade, baixo o control e supervisión da Oficina Municipal de Rehabilitación e ao abeiro da pertinente licenza municipal de obra, sempre e cando unha vez reformada a dispoñan en réxime de aluguer, aluguer con opción de compra ou compra a terceiros inscritos no Rexistro como Demandantes de Vivendas para Rehabilitar.
- ✓ Todas as que dispoñan da titularidade ou posesión dunha casa deshabitada, con antigüidade superior a 30 anos, situada no ámbito do termo municipal de Rianxo, que estean dispostas a vendelas, antes da súa rehabilitación ou despois de ser rehabilitadas baixo o control e supervisión da Oficina Municipal de Rehabilitación e ao abeiro da pertinente licenza municipal de obra.
- ✓ Todas as que dispoñan da titularidade ou posesión dunha casa deshabitada, con antigüidade superior a 30 anos, situada no ámbito do termo municipal de Rianxo, que estean dispostos a vendelas, a cedelas en réxime de aluguer a longo prazo ou aluguer con opción a compra, sempre que as obras de rehabilitación corran por conta do arrendatario, demandante de vivenda para rehabilitar inscrito no Rexistro.

Demandantes de vivendas para rehabilitar.- Poderanse inscribir no Rexistro Municipal da Rehabilitación como tales as seguintes persoas:

- ✓ Todas as persoas interesadas en acceder a unha casa rehabilitada, con antigüidade superior a 30 anos e situada no ámbito do termo municipal de Rianxo, en réxime de aluguer, de aluguer con opción de compra ou de compra.
- ✓ Todas as persoas interesadas en acceder a unha casa, con antigüidade superior a 30 anos e situada no ámbito do termo municipal de Rianxo, en réxime de aluguer, aluguer con opción de compra ou de compravenda, e a proceder a levar a cabo a súa reforma ou rehabilitación baixo a supervisión e control da Oficina Municipal de Rehabilitación.



Artigo 7. Procedemento para a inscrición

1. As solicitudes de inscrición no Rexistro Municipal de Rehabilitación como **demandantes de vivenda para rehabilitar** faranse cumprimentando o formulario oficial que se achega como Anexo 1, indicando o réxime no que quere participar, a parroquia de preferencia, o prezo máximo ao que está disposto/a a pagar, tanto en aluguer como aluguer con opción de compra ou en compravenda, e algunhas características sobre as súas preferencias de vivenda. Acompañará o devandito formulario con copia da declaración da renda do ano anterior e fotocopia compulsada do DNI do/a demandante.
2. Só se admitirá unha solicitude por unidade familiar ou de convivencia, independentemente de que estea composta por unha ou varias persoas. Nos casos en que unha persoa inscrita no rexistro, sexa como solicitante ou como membro da unidade familiar ou de convivencia, pretenda a súa inscrición posterior mediante outra solicitude en unidade familiar ou de convivencia diferente, quedará inscrita no rexistro conforme a última solicitude presentada, circunstancia que será comunicada á unidade familiar ou de convivencia inicial.
3. As solicitudes de inscrición no Rexistro Municipal de Rehabilitación como **propietarios de vivendas para rehabilitar** faranse cumprimentando o formulario oficial que se achega como Anexo 2, indicando o réxime ao que está disposto/a a dispoñer a casa, o prezo mínimo ao que está disposto/a a percibir, tanto en aluguer como en opción de compra ou compravenda, e as características da edificación e do predio. Acompañará o devandito formulario con copia da escritura pública do inmovible
4. As solicitudes presentaranse por calquera dos medios establecidos no artigo 38.4º da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común. Como norma xeral farase no rexistro do Concello de Rianxo ou presentarse na Oficina Municipal de Rehabilitación.
5. Examinada cada solicitude, requirirase o/a interesado/a para que nun prazo de dez días emende a falta ou achegue os documentos preceptivos. No caso de non facelo así, teráselle por desistido/a da súa petición.
6. No caso de que toda a documentación estea correcta, pasarán os seus datos a arquivos informatizados da Oficina Municipal de Rehabilitación para facilitar a xestión obxecto deste Rexistro Municipal de Rehabilitación. Tanto os demandantes de vivenda como os propietarios de vivendas para rehabilitar autorizan ao Concello de Rianxo e á Oficina Municipal de Rehabilitación ao almacenamento en base de datos, tratamento e cesión a terceiros dos datos necesarios para levar a cabo o obxectivo do Rexistro.
7. O Concello establecerá, polos medios habituais, un prezo público para a inscrición dos propietarios de casas para rehabilitar. É obxectivo dese prezo público participar nos custos de promoción do Rexistro Municipal a través dos medios de comunicación e outros custos indirectos do seu funcionamento.



8. A alta no Rexistro como propietario de vivenda para rehabilitar non será efectiva ata o pagamento do prezo público que o Concello estableza para os efectos.

9. Vixencia da inscrición: A inscrición como demandante ou como propietario será vixente ata que se logre o obxectivo previsto no presente Rexistro ou ata que o solicite a baixa nel.

10. É obriga dos solicitantes (demandantes ou propietarios) manter os datos facilitados completamente actualizados, e de informar de calquera modificación que se producise.

Artigo 8. Verificación dos datos

As persoas que se inscriban en calquera das opcións do Rexistro Municipal de Rehabilitación comprométense a facilitar os datos correctos dos inmobles e das súas rendas. A Oficina Municipal de Rehabilitación, a instancia propia ou de calquera outro departamento municipal ou autonómico, poderá verificar a corrección dos datos aportados, á comprobación de calquera dos extremos declarados, mesmo a levar a cabo inspeccións e medicións das casas ou das leiras inscritas.

Artigo 9. Prezos públicos

1. A inscrición como demandante no Rexistro é de balde.
2. A inscrición de inmobles no Rexistro Municipal de Rehabilitación esixe o pagamento previo dun prezo público nos termos previstos na ordenanza reguladora específica.

Artigo 10. Procedemento

1. A Oficina Municipal de Rehabilitación do Concello de Rianxo crea dúas bases de datos informatizadas e, no seu caso, en papel nas que se irán introducindo os datos tanto dos demandantes de vivenda como dos propietarios de vivenda, entendéndose autorizado para o tratamento e mesmo cesión dos datos inscritos, unicamente a fin de levar a cabo a xestión de intermediación entre uns e os outros.
2. A Oficina Municipal de Rehabilitación do Concello de Rianxo difundirá e dará a coñecer o Rexistro Municipal de Rehabilitación a través dos medios de comunicación ou calquera outro medio eficaz ao efecto, debendo reservar o Concello unha partida orzamentaria anual para a publicidade do Rexistro.



3. Os demandantes de vivenda achegaranse á Oficina Municipal de Rehabilitación na que amosarán as vivendas dispoñibles, as súas características e lles aportarán os datos de contacto do propietario, ou ben contactará co propietario directamente. No caso de que a casa estivese á venda ou aluguer nunha axencia inmobiliaria, a Oficina Municipal de Rehabilitación facilitaralle o contacto con ela.
4. Unha vez acadado acordo entre demandante e propietario, a Oficina Municipal de Rehabilitación poderá supervisar o proxecto presentado e apoiar na xestión das autorizacións pertinentes e os orzamentos dos contratistas para poder executar as obras. Tamén poderá visitar as obras durante a súa execución. Todo na procura dun asesoramento experto en materia de rehabilitación.
5. Se nese momento houberse axudas ou subvencións públicas, a Oficina Municipal de Rehabilitación informará aos demandantes e propietarios e mesmo poderá xestionalas perante os organismos que proceda, como encomenda de xestión que ten asignada.

Artigo 11. Baixa no Rexistro

Tanto os propietarios como os demandantes poderán causar baixa no Rexistro Municipal de Rehabilitación dirixíndose á Oficina Municipal de Rehabilitación coa solicitude pertinente.

Causarán baixa, tamén, cando rematen os obxectivos que se perseguen, é dicir, cando a edificación estea rehabilitada.

A Oficina Municipal de Rehabilitación poderá dar de baixa a propietarios ou demandantes de vivenda para rehabilitar cando considere que os interesados incumpran os obxectivos e condicións do Rexistro Municipal, previa audiencia e posterior resolución, que se lles será notificada.

Tamén causarán baixa no Rexistro os propietarios de casas para rehabilitar que non xustifiquen o pagamento do prezo público establecido aos efectos.

Disposición adicional. Carácter do Rexistro

O Rexistro Municipal de Rehabilitación concíbese como unha dobre base de datos que permitan acadar os obxectivos e fins que se perseguen. Non se considera, en ningún caso, que dea lugar a un rexistro de entrada de documentos, función que desempeña o Rexistro Xeral do Concello de Rianxo, a través do cal serán presentadas todas as solicitudes referidas anteriormente e remitiranse os que procedan.