

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

SANTIAGO DE COMPOSTELA

Urbanismo. Sección de Planeamento e Xestión

Aprobación das bases reguladoras da creación da LIMIAR: "Listaxe municipal de propietarios de edificios residenciais implicados en actuacións para a súa rehabilitación do Concello de Santiago de Compostela"

Servizo de Vivenda e Rehabilitación

A Xunta de Goberno da cidade de Santiago de Compostela, na sesión que tivo lugar o día 22 de decembro de 2017, adoptou o seguinte acordo:

- Aprobar as bases reguladoras da creación da listaxe municipal de propietarios de edificios residenciais implicados en actuacións para a súa rehabilitación do Concello de Santiago de Compostela, as cales figuran seladas e rubricadas polo concelleiro-secretario.

De conformidade co antedito acordo publícase o texto integro das bases reguladoras, o cal tamén estará a disposición pública na páxina web oficial do Concello: <http://santiagodecompostela.gal>

Santiago de Compostela, 4 de xaneiro de 2018.

O concelleiro delegado de Espazos Cidadáns, Dereito á Vivenda, Mobilidade e Relacións Veciñais

(PD. Decreto do 28 de xuño de 2017)

Asdo.: Jorge Duarte Vázquez

BASES REGULADORAS DA LISTAXE MUNICIPAL DE PROPIETARIOS DE EDIFICIOS RESIDENCIAIS IMPLICADOS EN ACTUACIÓNS PARA A SÚA REHABILITACIÓN DO CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

TÍTULO I.-DISPOSICIÓN XERAIS

Artigo 1.-Obxecto.

1. As presentes bases teñen por obxecto regular a creación dunha listaxe municipal de propietarios de edificios residenciais implicados en actuacións para a súa rehabilitación (en adiante LIMIAR) no Concello de Santiago de Compostela, dentro do obxectivo xeral de promover e regular as accións dirixidas a fomentar a rehabilitación do parque privado residencial existente necesitado de actuacións de rehabilitación, a fin de mellorar a calidade de vida dos cidadáns no que se refire as súas condicións de habitabilidade e accesibilidade.

2. Nas presentes bases regúlase exclusivamente a composición e natureza da LIMIAR, así como a tramitación e requisitos para a inclusión dos edificios e a adquisición por parte dos seus propietarios do seu recoñecemento en función do seu grao de implicación no proceso de rehabilitación, que servirá como os criterios de prelación para a obtención de futuras axudas á rehabilitación que corresponda xestionar á Oficina Municipal de Rehabilitación, tanto no marco do desenvolvemento dos plans de vivenda estatais como de programa de axudas autonómicos ou municipais.

3. A inclusión dun edificio e os seus propietarios na Listaxe non representa directamente dereito a obter subvención ningunha, só o recoñecemento da súa implicación en función da cal establecerán os criterios de prelación para a adxudicación de axudas para actuacións de rehabilitación, coherentes coas consideradas nas presentes bases, segundo se regule nas súas correspondentes bases e convocatorias.

Artigo 2.-Aplicación da LIMIAR.

1. A inclusión nesta Listaxe Municipal será requisito previo para a obtención de axudas á rehabilitación que xestione directamente o Concello a través da súa Oficina de Rehabilitación e Vivenda en desenvolvemento de:

- Os correspondentes acordos no marco dos plans de vivenda estatais vixentes en cada momento
- Convenios de colaboración ou acordos con outras administracións como o Consorcio de Santiago.

- Liñas de axudas do Concello con financiamento e recursos propios.
- Todas aquelas liñas de axuda que así o establezan nas súas correspondentes bases.

2. O ámbito de aplicación do LIMIAR alcanzará a totalidade do termo municipal, tanto dentro como fóra das Áreas de Rehabilitación Integral (en adiante ARI) declaradas neste, determinándose nas correspondentes bases das liñas de axuda que se aproben en cada momento a que ámbitos e en que medida afecten en cada caso.

Artigo 3.–Edificios susceptibles de integrar a LIMIAR.

Os edificios susceptibles de ser incorporados á Listaxe son os de tipoloxía residencial localizados no termo municipal de Santiago de Compostela nos que se precise levar a cabo actuacións de rehabilitación das consideradas nas presentes bases, que reúnan os seguintes requisitos:

1. Edificios de uso residencial unifamiliar ou colectivo incluídos no ámbito da ARI da Cidade Histórica.
2. Edificios de uso residencial colectivo incluídos no resto das ARI declaradas no termo municipal.
3. Edificios de uso residencial colectivo fóra dos ámbitos declarados ARI que non foran edificadas con licenza de obra de acordo ao Plan Xeral de Ordenación Urbana do ano 1989, e nos que:
 1. O uso residencial colectivo ocupe ao menos un 70% da superficie construída sobre rasante.
 2. A porcentaxe de vivendas que constitúan o domicilio habitual dos seus propietarios ou arrendatarios sexa ao menos o 50%.

Artigo 4.–Actuacións de rehabilitación consideradas.

As actuacións que serán consideradas e documentadas a efectos de completar a información inherente aos edificios que se inclúan na LIMIAR, dependendo do ámbito onde se atope, son as que teñen por obxecto:

1. Na Área de Rehabilitación Integral da Cidade Histórica e nas UMAR (“unidades mínimas de actuación de rehabilitación” definidas nas presentes bases) municipais que se poidan identificar:
 - A conservación dos seus elementos comúns, de acordo á súa tipificación no artigo 124.6 do Plan xeral de ordenación municipal vixente.
 - A súa consolidación e restauración, de acordo á súa tipificación no artigo 124.4 e 5 do Plan xeral de ordenación municipal vixente.
 - A súa rehabilitación e reestruturación para adecuar as súas instalacións comúns á normativa vixente en cada momento, salvo actuacións de mellora da accesibilidade en materia de eficiencia enerxética.
 - A súa rehabilitación e reestruturación para adecuar os seus espazos comúns á normativa vixente en cada momento en materia de accesibilidade .
 - A súa rehabilitación e reestruturación para adecuar os seus elementos e instalacións comúns á normativa vixente en cada momento en materia de eficiencia enerxética.
 - As actuacións encamiñadas para adecuar o seu subministro e xeración de enerxía a fontes e sistemas renovables.
2. No resto de Áreas de Rehabilitación Integral declaradas no Concello:
 - A súa rehabilitación e reestruturación para adecuar as súas instalacións comúns á normativa vixente en cada momento, salvo actuacións de mellora da accesibilidade en materia de eficiencia enerxética.
 - A súa rehabilitación e reestruturación para adecuar os seus espazos comúns á normativa vixente en cada momento en materia de accesibilidade .
 - A súa rehabilitación e reestruturación para adecuar os seus elementos e instalacións comúns á normativa vixente en cada momento en materia de eficiencia enerxética.
 - As actuacións encamiñadas para adecuar o seu subministro e xeración de enerxía a fontes e sistemas renovables.
3. En calquera outro ámbito do Concello:
 - A súa rehabilitación e reestruturación para adecuar os seus espazos comúns á normativa vixente en cada momento en materia de accesibilidade .
 - A súa rehabilitación e reestruturación para adecuar os seus elementos e instalacións comúns á normativa vixente en cada momento en materia de eficiencia enerxética.
 - As actuacións encamiñadas para adecuar o seu subministro e xeración de enerxía a fontes e sistemas renovables.

Artigo 5.-Unidade mínima de actuación de rehabilitación UMAR.

En ámbitos de menor entidade da prescrita nas figuras establecidas nos sucesivos Plans de Vivenda estatais para a súa rehabilitación e/ou reforma urbana ou integral, e fóra dos ámbitos deste tipo xa declarados, o Concello poderá identificar determinados ámbitos como “Unidade mínima de actuación de rehabilitación” (UMAR) cando concorran suficientes circunstancias das que se relacionan a continuación:

- Tecidos de bloques construídos na segunda metade do século pasado cun uso residencial predominante e de residencia habitual dos seus habitantes, cun baixo nivel de ingresos e/ou a existencia de determinadas problemáticas sociais.
- Conxuntos edificios de tipoloxía residencial colectiva claramente identificable e de interese, de complexa rehabilitación que precisen de actuacións para adecuarse á normativa de aplicación.
- Tecidos cun espazo público con severas condicións de obsolescencia funcional que precisen unha mellora da súa accesibilidade en xeral, e en especial como consecuencia da instalación de elevadores exteriores aos edificios.

Unha volta identificada unha UMAR mediante a correspondente memoria elaborada pola a Oficina Municipal de Rehabilitación e Vivenda, na que se xustifique a concorrencia das circunstancias recollidas no apartado anterior, o Concello poderá decidir a redacción de oficio do correspondente documento de planeamento que estude e resolva o xeito de actuar nos edificios e no seu contorno co obxecto de posibilitar administrativamente as actuacións que teñan por obxecto a mellora da eficiencia enerxética en xeral e da súa accesibilidade, así como deseñar as liñas de axuda e inversións que entenda adecuadas para o ámbito en cada caso.

TÍTULO II.-GRAOS DE IMPLICACIÓN DOS PROPIETARIOS NA REHABILITACIÓN

Artigo 6.-Definición dos graos de implicación na rehabilitación dos propietarios.

Establécense os seguintes graos de implicación dos propietarios no proceso de rehabilitación dos edificios segundo se cumpran os seguintes requisitos:

- 1.º. Grao de implicación INICIAL, cando demostran que teñen a vontade de rehabilitar coa adopción dos correspondentes acordos e declaracións.
- 2.º. Grao de implicación MEDIO, cando adquiren unha avaliación técnica e económica básica das actuacións consideradas nos apartados anteriores mediante a elaboración dun documento técnico adecuado: Proxecto Básico ou informe de avaliación do edificio IAE (ou equivalente como o informe técnico do edificio ITE).
- 3.º. Grao de implicación ALTO, cando adquiren unha avaliación técnica e económica total e pormenorizada das actuacións previstas de entre as recollidas nos apartados anteriores, mediante a elaboración dun Proxecto Básico e de Execución.
- 4.º. Grao de implicación ABSOLUTO, cando solicitan a licenza de obras de acordo ao Proxecto Básico e de Execución obxecto do apartado anterior.

Artigo 7.-Documentación requirida para cada grao de implicación.

1.º. Para adquirir o Grao INICIAL de implicación será preciso aportar:

- Acta ou certificado da xunta de propietarios onde se recolla o acordo de iniciar o proceso de rehabilitación do edificio comprometéndose a tomar as medidas e poñer os recursos necesarios para a súa consecución. No caso de propietario único, bastará cunha declaración escrita de intención e compromiso de iniciar o proceso de rehabilitación do edificio.

2.º. Para adquirir o 2.º Grao de implicación, MEDIO, será preciso aportar:

- Acta ou certificado da xunta de propietarios onde se recolla o acordo aprobación do documento técnico que se aporta. No caso de propietario único, bastará coa súa aceptación do proxecto.
- ITE, IAE ou Proxecto Básico das actuacións necesarias de entre as recollidas nas presentes bases redactado por técnico competente co contido legalmente establecido.

3.º. Para adquirir o 3.º Grao de implicación, ALTO, será preciso aportar:

- Acta ou certificado da xunta de propietarios onde se recolla o acordo aprobación do documento técnico que se aporta. No caso de propietario único, bastará coa súa aceptación do proxecto.

- Proxecto Básico e de Execución (o de Execución no caso de haber aportado previamente o documento básico) das actuacións necesarias de entre as recollidas nas presentes bases redactado por técnico competente co contido legalmente establecido e debidamente visado polo Colexio Oficial correspondente.

4.º. Para adquirir o 4.º e último Grao de implicación, ABSOLUTA será preciso aportar:

- Copia da solicitude da correspondente licenza de obras e xustificación das súas taxas de acordo ao Proxecto Básico e de Execución aportado á Listaxe anteriormente.

Artigo 8.–Sobre a documentación requirida.

1. O proxecto técnico que se aporte como información e documentación á Listaxe recollerá a descrición pormenoriza das actuacións previstas, co orzamento correspondente disposto por capítulos segundo o tipo de obras nas que se concorra de entre as consideradas nas presentes bases.

2. O proxecto de execución deberá presentarse en formato dixital (en formato PDF) cun certificado dos autores que o valide, así como un arquivo en formato que permita a súa edición (folla de cálculo) que conteña o seu orzamento pormenorizado.

3. A oferta económica da empresa construtora seleccionada, deberá presentarse en formato dixital (en formato PDF) cun certificado da empresa que a valide, e un arquivo en formato que permita a súa edición (folla de cálculo) que conteña o seu orzamento pormenorizado.

4. Aqueles propietarios de edificios que xa houberan aportado parte o a totalidade desta documentación no marco da tramitación dalgunha convocatoria de axudas anterior á apertura da presente LIMIAR, bastará con solicitar a inclusión na Listaxe comunicando e/ou aportando ao Concello aquela documentación e información que aínda non estivera no seu poder da recollida nas presentes bases, sempre e cando non obtiveran ou foran a obter as correspondentes axudas da mencionada convocatoria, activándose directamente o grao de implicación que lles corresponda en cada caso.

Artigo 9.–Adquisición dos graos de implicación na rehabilitación.

1. Os propietarios de edificios que soliciten a súa incorporación á Listaxe, presentarán unha comunicación na que aportarán a documentación que teñan de entre a requirida para a adquisición do recoñecemento dos distintos graos de implicación na rehabilitación.

2. Os propietarios dos edificios que no momento da solicitude xa teñan parte ou a totalidade dos anteriores acordos e documentos, adquirirán directamente o grao de implicación que lles corresponda en función deles, respectando as súas datas correspondentes a efectos de prescribir a súa orde na prioridade de adxudicación de futuras axudas.

3. No caso de ser correcta e completa a documentación correspondente, a propiedade do edificio adquirirá a consideración do correspondente grao de implicación na súa rehabilitación.

4. No caso de que os documentos e proxectos técnicos aportado non foran adecuados, por defectos documentais propios ou por non cumprir a normativa correspondente que os fagan inaceptables para a súa autorización, non posibilitarán a adquisición do correspondente grao de implicación aos propietarios ata a súa modificación e adecuación, sendo a data desta última documentación a que se tome como referencia para a prioridade e orde descritos nos seguintes artigos.

Artigo 10.–Orde de prelación na LIMIAR.

As liñas de axudas á rehabilitación edilicia que prescriban como requisito previo a inscrición neste rexistro, establecerán nas súas bases cal é o grao mínimo necesario para poder optar ás mesmas, respectando na adxudicación das axudas a prelación establecida na LIMIAR para os edificios inscritos, segundo o seguinte procedemento:

1. Terán prioridade os edificios incluídos na Listaxe con propietarios cun maior grao de implicación recoñecido, sendo o maior grao o absoluto e o menor o inicial.

2. Dentro de cada grao de implicación, os edificios incluídos se ordenarán segundo a data do correspondente documento:

- GRADO INICIAL: Data de rexistro da presentación do correspondente acordo ou declaración.
- GRADO MEDIO: Data de rexistro da presentación ante a Administración do proxecto básico e informes técnicos e de avaliación segundo o caso.
- GRADO ALTO: Data de visado do proxecto de execución.
- GRADO ABSOLUTO: Data de solicitude da licenza de obra

3. Nas convocatorias das axudas se terá en conta o grao de implicación e data de prelación adquirida no momento da solicitude da correspondente axuda.

4. Outras datas de comunicación ao Concello e de aporte documental á LIMAR non terán influencia en dita prelación, salvo para casos de empate segundo os anteriores criterios.

TÍTULO III.-TRAMITACIÓN

Artigo 11.-Solicitud

Poderán solicitar a súa inclusión na LIMAR as comunidades de propietarios e persoas privadas, tanto de natureza física como xurídica, propietarias de edificios que se adecúen aos requisitos establecidos e que precisen actuacións de rehabilitación das recollidas nas presentes bases, aportando a seguinte documentación:

A.-En todo caso:

- Solicitud debidamente cuberta cuxo modelo se incorpora a estas bases como anexo I, á cal se xuntará a documentación que nela se indica, na que se solicite a inscrición no LIMAR así como o interese por optar ás subvencións que de acordo a este Listaxe se aproben e xestionen dende a Oficina de Rehabilitación e Vivenda do Concello.
- Fotocopia cotexada do documento identificador da persoa que asine a solicitud e, de ser o caso, documentación acreditativa da representación da persoa en nome da cal actúe.

B.-Cando non se trate dunha Comunidade de Propietarios:

- Fotocopia cotexada do documento que acredite a titularidade do edificio por parte do promotor da actuación:
 - Poderá achegarse certificado ou nota simple do rexistro da propiedade, ou ben documentación acreditativa do feito, acto ou negocio xurídico que demostre a adquisición da titularidade do inmovible.
 - Os documentos poden seren de natureza pública (escritura pública) ou privada, sempre que conste de xeito fidedigno a realidade da súa data, dos intervenientes e, de ser o caso, de todos os requisitos que refire o artigo de 1261 do Código Civil.
- Relación de cada finca do edificio, coa súa referencia catastral na cal se indique o uso e a superficie útil dos locais.

Cando o promotor da actuación sexa unha comunidade de propietarios constituída consonte ao disposto polo artigo 5 da Lei 49/1960, de 21 de xullo, de propiedade horizontal, a persoa que presida ou represente á comunidade deberá presentar, ademais, a seguinte documentación:

- Fotocopia do documento de identificación fiscal da comunidade (NIF) e do representante, así como documento xustificativo da representación que ostenta.
- Documento acreditativo da constitución da comunidade de propietarios.
- Relación de cada finca do edificio, segundo o anexo II, coa súa referencia catastral na cal se indique o uso, a superficie útil e a cota de participación.

C.-Xunto coa solicitud anterior debe aportarse polo menos o primeiro dos documentos anteriores, có obxecto de adquirir o grao inicial, comunicándoo de acordo ao mesmo modelo do anexo III, senón non se poderá inscribir o edificio na Listaxe.

Posteriormente, en calquera momento, irán aportándose o resto de documentos requiridos para a adquisición e recoñecemento dos distintos graos de implicación, comunicándoo de acordo ao mesmo modelo.

Artigo 12.-Procedemento.

Corresponde ao Concello de Santiago de Compostela, a través da súa Oficina de Rehabilitación e Vivenda, a responsabilidade de informar e tramitar as solicitudes de inscrición na LIMAR, así como o seu mantemento e actualización permanente da e a preparación e tramitación das correspondentes resolucións.

1. As solicitudes e demais documentación se presentaran nalgún dos seus rexistros auxiliares ou por calquera dos medios previstos no artigo 16.4 da Lei 39/2015, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

O prazo de inscrición se abrirá a partir do día seguinte á publicación destas bases no BOP, e permanecerá aberto ata que o Concello resolva o seu peche.

2. Unha volta recibida a documentación, e tras a correspondente revisión da mesma e da realización de cantas comprobacións e inspección se estime oportuno realizar, se procederá a:

- Examinar a idoneidade e adecuación da solicitud e documentación presentada ás normas da LIMAR.

- O Concello poderá pedir no transcurso da tramitación da inscrición dos edificios e adquisición dos correspondentes graos aquela documentación persoal o técnica que precise para aclarar calquera dos aspectos recollidos nas presentes bases ou outros documentos que, se é o caso, considere necesarios e imprescindibles.
- Informar razoadamente de xeito favorable ou non á inclusión do edificio na LIMIAR así como a adquisición por parte da propiedade dun determinado grao de implicación e a data de prelación correspondente segundo os criterios establecidos nas presentes bases.

3. Proposta á XGL para que emita a correspondente resolución de inclusión do edificio na LIMIAR así como a adquisición por parte dos propietarios dun determinado grao de implicación e a data de prelación correspondente, ou a desestimación da súa inscrición.

4. Comunicación aos solicitantes da resolución da XGL.

En calquera momento os inscritos poderán solicitar por escrito información sobre o seu número de orde na Listaxe e a súa situación respecto do resto de edificios inscritos nunha data determinada, tendo en conta que dita situación pode variar coa inscrición posterior de novos edificios que cumpran os requisitos das presentes normas.

Artigo 13.–Información requirida para os edificios inscritos á LIMIAR.

A efectos de facer o seguimento do proceso de rehabilitación dos edificios inscritos na LIMIAR, os propietarios cun grao absoluto de implicación na rehabilitación do seu edificio, deberán a comunicar ao Concello, no caso de acaecer, os seguintes fitos:

1. A obtención da correspondente licenza de obra, momento no que o edificio pasará a ter a consideración de “Disposto”, sendo esta unha consideración administrativa a efecto do seguimento e control das actuacións e adjudicacións de axudas pero sen efectos na orde e prioridade definidos nas presentes bases.

2. Ofertas solicitadas para a execución das obras e dos traballos e servizos inherente á execución real das actuacións, tales como a elaboración dos correspondentes proxectos e documentos técnicos e os de xestión administrativa e documental das tramitacións correspondentes, indicando a ofertas seleccionadas.

A efectos de poder ser susceptibles de integrarse como parte do orzamento subvencionable en futuras axudas, debe terse en conta que cando o importe do orzamento das obras previstas ou de prestación de servizos exceda das cantidades establecidas a tal efecto en cada momento na lexislación de contratos e de subvencións correspondentes, deberá contarse como mínimo con tres orzamentos, de data anterior ao momento da contratación correspondente, debendo existir unha xustificación razoada no caso de non optarse pola oferta económica máis vantaxosa.

3. Certificado da dirección de obra do inicio da execución do proxecto, momento no que o edificio terá a consideración de “En proceso” a efectos da súa consideración de acordo ás presentes bases e as que regulen futuras axudas.

No caso de estar iniciadas as obras pero non finalizadas, indicarse o porcentaxe de execución das mesmas adquirindo a consideración de “En proceso ao %”.

4. Certificado da dirección de obra do final das obras pasando a considerarse “Finalizado”.

5. Facturas correspondentes á execución das obras e dos traballos e servizos inherente á execución real das actuacións, tales como a elaboración dos correspondentes proxectos e documentos técnicos e os de xestión administrativa e documental das tramitacións correspondentes, de acordo ás ofertas presentadas con anterioridade.

Artigo 14.–Obrigas dos propietarios dos edificios inscritos na LIMIAR.

Os propietarios dos edificios deberán manter actualizada a información demandada nas presentes bases que conformarán a base de datos da LIMIAR, comunicando calquera cambio ou modificación dos datos, informacións e documentos que se houberan aportado ata a data da comunicación.

Artigo 15.–Exclusión da LIMIAR.

En calquera momento a propiedade, poderá solicitar a exclusión do edificio da LIMIAR sen necesidade de xustificación.

Serán causas de exclusión de oficio dun edificio da Listaxe, previa audiencia do interesado, cando suceda que:

1. Exista falsidade documental ou mala fe nas comunicacións e informacións facilitadas ao Concello referidas á LIMIAR, que desvirtúen o seu obxectivo e os requisitos establecidos polas presentes bases.

2. O impedimento para a realización de cantas comprobacións e inspeccións se requiran dende a Oficina de Rehabilitación do Concello ou a falta de resposta as peticións de información que se soliciten.

Artigo 16.-Tratamento de datos de carácter persoal.

Os datos das persoas solicitantes serán incorporados aos ficheiros municipais, cuxa finalidade é a instrución do procedemento para a inscrición dos edificios na LIMIAR, a práctica das publicacións, comunicacións e notificacións de obrigado cumprimento, o seguimento e comprobación das actividades correspondentes e demais actuacións previstas na normativa legal para a conclusión do proceso de inscrición e adquisición de prelación, polo que a súa achega é obrigatoria.

Os ditos datos serán tratados e protexidos de acordo co previsto na Lei 15/1999, do 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal, sendo responsable do seu tratamento a Oficina da Cidade Histórica e Rehabilitación do Concello de Santiago de Compostela, ante a cal se poderán exercer os dereitos de acceso, rectificación, cancelación e oposición.

De conformidade co disposto polo artigo 14.1.ñ) da Lei 9/2007 de subvencións de Galicia, infórmase aos interesados da existencia do Rexistro Público de Subvencións.

Artigo 17.-Financiamento e recursos de xestión.

A aprobación das presentes bases non require de financiamento algún, dado que só regulan o xeito da inscrición e prelación de propietarios de edificios municipais en referencia a unha Listaxe municipal que será referencia para futuras liñas de axuda que se articularán nas súas correspondentes bases.

A xestión de implantación do Listaxe a asumirá na súa totalidade dende a Oficina de Rehabilitación e Vivenda polos seus propios medios, que poderán no seu caso verse reforzados no seu momento mediante os oportunos programas de reforzo de persoal.

2018/148