

ORDENANZA REGULADORA DEL SERVICIO DE REDACCION DE PROYECTOS TECNICOS DE VIVIENDAS AUTOCONSTRUIDAS DE PRIMERA NECESIDAD SOCIAL

ARTICULO 1.

Es objeto de esta Ordenanza la regulación del Servicio de Redacción de Proyectos Técnicos de Viviendas Autoconstruidas de Primera Necesidad Social. Este servicio se gestionará directamente por el Ayuntamiento al amparo de lo establecido en el art. 85 apartado 2 y e de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, reguladora de las bases de Régimen Local en relación con el art. 95 apartado 1 del Texto refundido aprobado por R.D. Legislativo 781/1986, de 18 de Abril.

ARTICULO 2.

El servicio consistirá en la Redacción por los técnicos competentes contratados al efecto por este Ayuntamiento, de Proyectos de Viviendas Autoconstruidas de Primera Necesidad Social que reúnan los requisitos que se señalan en cualquiera de los diferentes apartados del art. 4 de la presente ordenanza y están promovidos por personas en las que concurren las circunstancias que se señalan en el art. 3.1 de la misma; la obtención de los correspondientes visados de los colegios profesionales, la dirección de las obras de construcción por los técnicos competentes dependientes de este Ayuntamiento.

ARTICULO 3.

Tienen derecho a que se les preste el servicio objeto de esta ordenanza todas aquellas personas en quienes, estando empadronados en el término municipal ó en cualquier municipio limítrofe al mismo, o teniendo intención de establecer en el mismo su única residencia, concurren las siguientes circunstancias en al unidad familiar de las que forman parte:

- a) Carecer de vivienda propia adecuada a su situación familiar o encontrarse la misma en deficientes condiciones de habitabilidad legal o en estado ruinoso.
- b) No poseer bienes inmuebles, cuya total extensión superficial exceda del doble de la superficie exigida por la normativa, incluido el solar o parcela donde se pretende edificar.
- c) Que los ingresos obtenidos por trabajo personal de todos los miembros no superen el límite de ingresos anuales de hasta tres veces y media el salario mínimo interprofesional bruto, ponderados según el número de miembros de la unidad familiar y el número de perceptores, de conformidad con el artículo 5 del real Decreto 11/1996, de 26 de Enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de viviendas.
- d) Que los ingresos obtenidos por cualquier miembro procedente del ejercicio por cuenta propia de actividades de carácter agrícola, mercantil, profesional o cualquier otra lucrativa, sumados a los recogidos en el apartado anterior no superen los límites que se especifican en dicho apartado.

A los efectos de esta ordenanza se entenderá por unidad familiar el núcleo de personas unidas con el solicitante por lazos de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad que en el momento de la solicitud de prestación de los servicios se halle conviviendo con éste bajo un mismo techo o vayan a ocupar la nueva vivienda.

ARTICULO 4.

Sólo se podrán acoger a los beneficios que supone la prestación del servicio regulado en la presente Ordenanza los siguientes:

a) Por las condiciones del proyecto:

1. La edificación responderá al tipo de vivienda unifamiliar, fijada en la normativa vigente si bien deberá cumplir lo establecido en la estipulación sexta del presente convenio, no excediendo de los 90 m² de superficie útil, salvo en los supuestos de familias numerosas, en cuyo caso podrán tener hasta 120 m² útiles, debiendo cumplir las Normas de Habitabilidad vigentes.
2. Si se proyectasen garajes, éstos no podrán exceder de 20 m² de superficie útil, y si se incluyesen trasteros y otros anejos, la superficie máxima útil de estos no podrá ser superior a 6 m².
3. Se admitirá la ejecución de planta baja comercial, no subvencionada, en aquellas áreas cuyas ordenanzas municipales así lo permitieran o se trate de áreas consolidadas con tal tipología edificatoria.

En el supuesto de proyectarse la construcción sobre un derecho de vuelo, a la solicitud deberá acompañar, además de la escritura de cesión de tal derecho, certificado del técnico competente, que acredite las condiciones de edificabilidad de la vivienda preexistente, y en cumplimiento del Planeamiento Urbanístico de aplicación de la edificación resultante.

b) Por las condiciones de los terrenos:

1. No podrán exceder de 250 m² de superficie; excepcionalmente podrán superar dicha superficie, cuando así lo exija el instrumento de planeamiento urbanístico en vigor, conforme lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 146/1992, de 11 de Septiembre, si bien esta superficie no podrá exceder de dos veces la superficie establecida para este caso en particular.
2. Deberán tener las condiciones de urbanos o asentamiento rural y reunir los servicios mínimos establecidos en la normativa urbanística de aplicación.
3. En ningún caso, se podrán acoger a la excepción contenida en la letra a) del apartado anterior, terrenos cuya urbanización o preparación haya corrido a cargo de una Administración Pública Canaria o Entidad Pública de ella dependiente, a menos que se trate de parcelas cedidas gratuitamente por los Ayuntamientos en cuyo término vayan a construirse las viviendas.

c) También se incluirán en esta Ordenanza:

- 1) Modificación o ampliación de viviendas que no reúnan condiciones de habitabilidad o no respondan al programa de necesidades de sus usuarios, dentro de los límites antes señalados, siempre que la referida vivienda se encuentre dentro del marco legislativo vigente.

En todo caso las promociones relacionadas habrán de cumplir con las exigencias establecidas en la Ordenación urbanística de aplicación de acuerdo con la clasificación del Suelo.

Cuando el promotor de la edificación desee acogerse al Régimen de Protección Oficial, deberá cumplir los requisitos para este tipo de viviendas en su normativa específica.

Están excluidos de los beneficios regulados en esta ordenanza las viviendas ubicadas en zonas residenciales de tipo ciudad jardín o análogas, salvo que el solar sobre el que se realicen las promociones indicadas en los distintos apartados de este artículo se hubiese obtenido por herencia o donación instrumentada en escritura pública. También están excluidos de los citados beneficios de las viviendas cuya ejecución material no se gestione por el interesado.

ARTICULO 5

Las personas interesadas en que se les preste el servicio regulador de esta Ordenanza deberán presentar en el Ayuntamiento la oportuna solicitud en modelo impreso establecido al efecto, acompañando a la misma la siguiente documentación:

- a) Plano a escala E:1/5.000 ó 1/1.000 en el que se señale la ubicación de la obra y certificado urbanístico.
- b) N.I.F. del solicitante o documento acreditativo de personalidad.
- c) Modelo oficial de solicitud que figura en el anexo I de esta Ordenanza.
- d) Escritura pública de adquisición del suelo. Cuando el transmitente sea la Administración o Entidad Pública será suficiente el documento privado de compraventa, adverado por el Secretario de la Corporación o del Consejo de Administración de la Empresa Pública transmitente, en su caso.
- e) Informe del Ayuntamiento, acreditativo de la calificación del suelo como solar, en el caso de suelo urbano y su aptitud para ser destinado a la autoconstrucción, haciendo constar en el mismo que dispone de las dotaciones y servicios que tal declaración lleva aparejada.
- f) En los supuestos de tratarse de autoconstrucción de vivienda en asentamiento rural deberá acompañarse a la solicitud, el informe favorable de la Administración Pública Canaria competente en materia de urbanismo y, además, cuando se trate de viviendas anejas a explotaciones agrarias o ganaderas la acreditación como agricultor o ganadero del solicitante.
- g) Certificado municipal en el que se acredite que el solicitante reside o trabaja en el municipio en que se ubique el suelo objeto de edificación o en uno limítrofe. En

el caso de viviendas que se pretendan autoconstruir en asentamientos rústicos, la certificación municipal deberá contener la inclusión en el censo del municipio correspondiente.

- h) Los ingresos, cuando proceda su declaración, se acreditarán mediante copia de la Declaración del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del último período impositivo, o en su defecto certificado de la Delegación de Hacienda en cuyo territorio se ubique la actuación protegible, acreditando la cuantía de la base o bases imponibles a que se refiere el artículo 10.1 a) del real Decreto 1932/1991, de 20 de Diciembre.

En el supuesto en que el solicitante no hubiese presentado la Declaración del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas, deberá aportar certificado de la Delegación de Hacienda acreditando dicho extremo, así como certificados de las cantidades devengadas por todos los conceptos durante el período de referencia, expedido por las Empresas o Entidades pagadoras.

- i) Declaración jurada de cada miembro de que ninguno es titular de otra vivienda. En el caso de que el solicitante o alguno de los miembros de la unidad familiar poseyera vivienda en estado ruinoso, deberá aportarse declaración municipal del estado de ruina; cuando se trate de vivienda infradotada, se aportará informe técnico emitido por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, Cabildo, Oficina Insular o Municipal de Vivienda o de la Viceconsejería de Vivienda.

ARTICULO 6.

La solicitud, junto con la documentación exigida, será informada por la Oficina Municipal de Redacción de Proyectos de Viviendas de Primera Necesidad Social, Oficina Técnica, Servicios Sociales y la Policía Municipal, y se someterá a la Comisión de Gobierno para que resuelva sobre la procedencia o no del encargo del proyecto.

ARTICULO 7.

La resolución de la Alcaldía será notificada al interesado y en el caso de que sea favorable éste deberá formalizar en el plazo de un mes y en el impreso establecido al efecto, la petición de prestación de servicio, que comprenderá:

- La redacción del proyecto y la dirección de las obras por la oficina Municipal de la redacción de proyectos de viviendas autoconstruidas de primera necesidad social.
- La obtención del correspondiente visado de los Colegios Profesionales.
- La solicitud de la correspondiente Licencia de Obras o de legalización, en su caso, a que se refiere el artículo 242 de la Ley del Suelo.

La solicitud de la correspondiente Licencia de ocupación a que se refiere el mismo artículo 178.

En caso de que el interesado no formalice la señalada petición en el plazo de un mes, se entiende que renuncia a la prestación del servicio.

ARTICULO 8.

La dirección de las obras se hará por los técnicos competentes dependientes de la Oficina de Vivienda de este Ayuntamiento y de conformidad con un programa aprobado

de común acuerdo entre la Oficina Municipal de Viviendas Unifamiliares de Primera Necesidad Social" y el interesado. Este estará obligado a comunicar con la debida antelación a la expresada Oficina Municipal, bien por escrito o verbalmente, el inicio de las siguientes fases de obras:

- 1.- Excavación de terreno.
- 2.- Replanteo e inicio de cimentación.
- 3.- Hormigonado de pilares y forjado.
- 4.- Replanteo de tabiquería.
- 5.- Elección de materiales (carpintería, fontanería, electricidad, pavimentos y alicatados)
- 6.- Definición de acabados de fachadas

ARTICULO 9.

El interesado que desee acogerse a los beneficios de las Viviendas de Protección Oficial lo hará saber a la "Oficina Municipal de Viviendas Autoconstruidas de Primera Necesidad Social" para que le asesore sobre la gestión y tramitación necesaria para acogerse al Régimen de Protección Oficial o cualquier otro régimen que le beneficie.

ARTICULO 10.

La tramitación de los servicios que se regulen en esta Ordenanza dará lugar a los correspondientes precios públicos que se harán efectivos de conformidad con la respectiva Ordenanza Fiscal.

ARTICULO 11.

Sin perjuicio de las sanciones que procedan en aplicación del Régimen de Disciplina Urbanística, de la Ley del Suelo y de las responsabilidades penalmente exigibles en su caso, la vulneración de lo dispuesto en esta Ordenanza dará lugar a la pérdida de sus beneficios, así como a la imposición de la correspondiente multa que no podrá exceder de la cuantía que señala el art. 59 del R.D. legislativo 781/1986 de 18 de Abril.

Si se produjere la transmisión de la vivienda, por cualquier título, exceptuados los hereditarios, dentro de los 10 años siguientes a su terminación o legalización, el beneficiario perderá las subvenciones municipales contempladas en esta Ordenanza debiendo abonar las licencias correspondientes por el presupuesto global de la obra sin las redacciones contempladas en el proyecto y en esta Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES.

Esta Ordenanza, que consta de 11 artículos, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 de Octubre de 1.996, entrará en vigor una vez publicada y transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, según dispone el artículo 70.2 del expresado texto legal.

Nota: La presente Ordenanza se publicó en el B.O.P. de fecha 19.09.97