

ORDENANZA REGULADORA DEL SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTOS DE TÉCNICOS DE VIVIENDAS AUTOCONTRUIDAS DE PRIMERA NECESIDAD SOCIAL

ARTÍCULO 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 de Vega de San Mateo al amparo de lo establecido en el Art. 85, apartado 2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, reguladora de las bases de Régimen Local, en relación con el artículo 95 apartado 1, del Texto Refundido aprobado por el R.D. Legislativo 781/1986, de 18 de Abril.

ARTÍCULO 2

El servicio consistirá en la Redacción por los técnicos competentes contratados al efecto por este Ayuntamiento, de Proyectos de Vivienda Autoconstruidas de Primera Necesidad Social que reúnan los requisitos que se señalan en cualquiera de las recogidas en el Art. 3 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 o en cualquier municipio limítrofe al mismo, o teniendo intención de establecer en el mismo su única residencia, concurren las siguientes circunstancias en la unidad familiar de las que forman parte:

- a) Que Ninguno de los miembros de la unidad familiar sea titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda protegida, ni en cualquier caso sobre una vivienda libre, salvo que se trate de vivienda infradotada o en estado ruinoso.
- b) Que en el terreno apto para la construcción tenga una superficie máxima de 250 m² por vivienda autoconstruida, salvo que las determinaciones del planeamiento urbanístico exijan parcelas de superficie superior a la indicada, en cuyo caso se considerarán aptos, aún cuando exceda del mínimo exigible por dicho planeamiento, siempre que no sea posible segregar.
- c) Los ingresos ponderados de la unidad familiar, definida en los términos del último párrafo de este apartado, no podrán exceder de cinco veces y medio (5,5) el salario mínimo interprofesional.

Para el cálculo de los ingresos familiares se aplicarán, sobre la parte general y especial de la base o, en su caso, bases imponibles acreditadas del impuesto de la Renta de las Personas Físicas correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas, con plazo de presentación vencido, por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al periodo impositivo inmediatamente anterior a la solicitud de financiación cualificada, la suma de los dos coeficientes multiplicadores correctores que a continuación se relacionan:

- El 0.80% aplicado a la magnitud de renta determinada en la forma prevista en el párrafo anterior
- El que resulte del número de miembros de la unidad familiar con arreglo al siguiente tenor:

Nº de miembros de la unidad familiar	Coefficiente de ponderación
1-2	1
3	0.97
4	0.93
5	0.88
6 o más	0.83

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado por minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el tramo siguiente al que le hubiere correspondido.

A los efectos de esta Ordenanza, se entenderá por unidad familiar la compuesta por el titular de la vivienda, el cónyuge no separado legalmente o persona que conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, a los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

ARTÍCULO 4

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

- a) Por las condiciones del proyecto:
 1. La edificación corresponderá al tipo de vivienda unifamiliar fijada en la norma vigente, si bien deberá cumplir lo establecido en la estipulación sexta del presente convenio, no excedido de los 90 m² útiles para una unidad familiar de hasta cuatro miembros y de 120 m² útiles para una unidad familiar de más de cuatro miembros.
 2. Si se proyectasen garajes, éstos no podrán exceder de 30 m² de superficie útil, y si se incluyesen trasteros u otros anejos, la superficie máxima útil de estos no podrá ser superior a 8 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.
 4. En ningún caso se admitirá la construcción de una vivienda libre sobre una vivienda autoconstruida, al tener ésta la consideración de vivienda protegida.

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, conforme al artículo 3 del Decreto 75/2002, de 3 de junio, por el que se regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas. Excepcionalmente podrán superar dicha superficie, cuando así lo exija el instrumento de planeamiento urbanístico en vigor, en concepto de parcela mínima, si bien esta superficie no podrá exceder de dos veces la superficie establecida.
 2. Deberán tener las condiciones de urbanos, asentamiento rural o agrícola y, en cualquier caso, reunir los servicios mínimos establecidos en la normativa urbanística de aplicación.
- 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 se encuentre del marco legislativo vigente.
 2. En todo caso las promociones relacionadas habrán de cumplir con las exigencias en la Ordenación Urbanística de aplicación de acuerdo con la clasificación del Suelo.
 3. 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.
 4. Están excluidos de los beneficios regulados de 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.

ARTÍCULO 5

Las personas interesadas en el servicio regulador de esta Ordenanza deberán presentar en el Ayuntamiento la oportuna solicitud en modelo impreso establecido a tal efecto, acompañado a la misma la siguiente documentación:

- a) Plano de situación a escala E: 1/5.000 o 1/1.000 en el que se señale la ubicación de la parcela a edificar y certificado urbanístico.
- b) D.N.I: 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 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 transmitiente, en su caso.
- e) En el supuesto de que se trate de suelo urbano consolidado pero no cuente con la urbanización, los propietarios deberán aportar compromiso y aval que el Ayuntamiento determine para costear, en su caso ejecutar la urbanización de los terrenos, para que tengan condición de solar, según se establece en el Artículo 73. 3b del Decreto Legislativo 1/2000 del 8 de mayo.
- f) En los supuestos de tratarse de autoconstrucción de vivienda en asentamiento rural o agrícola 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 el que se ubique el suelo de edificación o en uno limitrofe. En el caso de las viviendas que se pretendan autoconstruir en asentamientos rústicos, la certificación municipal deberá contener la inclusión del solicitante en el censo del municipio correspondiente.
- h) Copia de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas del periodo impositivo inmediatamente anterior al de presentación de solicitud (con plazo de presentación vencido). Cuando el solicitante no estuviera obligado a declarar, deberá aportar certificación de la Administración Tributaria, que acredite tal extremo, así como la vida laboral y, en su caso, certificación de la empresa con los ingresos obtenidos durante dicho periodo.
- i) Certificación expedida por el Centro de Gestión Catastral en la que se verifique que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea propietario de otra vivienda. En caso de que el solicitante o alguno de los miembros de la unidad familiar posean vivienda en estado ruinoso o cuando se trate de vivienda infradotada, se aportará informe técnico emitido por los Servicios Técnicos de las Corporaciones Locales o del órgano competente de la Administración autonómica.

ARTÍCULO 6

La solicitud junto con la documentación presentada será informada por los Técnicos Municipales, las Asistencias Sociales, la Policía Local y por cualquier otro Servicio Municipal que el Ayuntamiento determine para el buen fin de lo estipulado en este Convenio. Finalmente, corresponderá al Alcalde-Presidente de la Corporación, o persona en quien éste delegue la procedencia o no del encargo del proyecto.

ARTÍCULO 7

La resolución de la Alcaldía será notificada al interesado y en el escaso 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 designada por el Ayuntamiento.
- La obtención del correspondiente Visado del Colegio Profesional
- La obtención de la correspondiente Licencia Municipal de Obras.
- La solicitud de la correspondiente licencia de Primera Ocupación.

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.

ARTÍCULO 8

La Dirección de la Obras se hará por parte de los técnicos competentes del Servicio Municipal que el Ayuntamiento determine. Los técnicos estarán obligados a comunicar con la debida antelación al citado Servicio Municipal, el inicio de las siguientes fases de obras:

- 1- Excavación del 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 y fachadas.

ARTICULO 9

El interesado que desee acogerse a los beneficios de la Viviendas de Protección Oficial lo hará saber a la el Servicio Municipal designado por el Ayuntamiento para este fin, a los efectos de asesorarle sobre la gestión y tramitación necesaria para acogerse al Régimen de Protección Oficial o cualquier otro régimen que le beneficie.

ARTÍCULO 10

Los servicios regulados por esta Ordenanza, darán lugar a los correspondientes precios públicos, que se harán efectivos de conformidad con la respectiva Ordenanza fiscal.

ARTICULO 11

Sin perjuicio de la sanciones que procedan en aplicación del Régimen de disciplina Urbanística, de la Legislación vigente en materia de 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. 56 del R.D. 781/ 1986 de 18 de Abril.

La vivienda no podrá ser enajenada bajo título alguno, mediante acto intervivos, en el plazo de 15 años a partir del momento de la calificación definitiva, sin autorización del órgano competente en materia de vivienda de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, condición que se hará constar en la inscripción registral de la finca (Artículo 2 Decreto 75/2002 de 3 de junio, por el que se regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas). Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante la autorización de la Comunidad Autónoma de Canarias. En cualquier caso, se requerirá el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes, en caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

DISPOSICIONES FINALES

Esta ordenanza que consta de 11 artículos, aprobada inicialmente por el Pleno del Iltre. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 30 de diciembre de 2004, entrará en vigor una vez publicada y transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 65.2 de la ley 7/1986 de 2 de abril, según dispone el artículo 70.2 de expresado texto legal.

SOLICITUD DE VIVIENDA DE PRIMERA NECESIDAD SOCIAL
ALCALDE PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO

DE _____

Don	
Con N.I.F: N°	
Con domicilio en :	
Término Municipal:	
N° de Teléfono:	

ANTE VI. COMPARECE Y
EXPONE:

Que enterado del convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Colegio de Arquitectos de Canarias, en Virtud del cual son facilitados los proyectos de autoconstrucción, intereso que la Oficina Municipal redacte en mi nombre el correspondiente proyecto de viviendas de V.P.N.S., a desarrollar en :

Calle	
Término Municipal	
Con una superficie de:	

Así mismo declaro cumplir las condiciones establecidas para acogerme al convenio, aportando a la presente documentación pertinente.

SOLICITA:

Le sean asignados los profesionales necesarios para la redacción y dirección de las obras del proyecto indicado.

.....A.....DE.....DE.....

RELACIÓN DE DOCUMENTOS A APOTAR EN EL MOMENTO DE LA SOLICITACIÓN

1. Copia de la declaración o declaraciones del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas del período impositivo inmediatamente anterior al de la presentación de la solicitud (con plazo de presentación vencido). Cuando el solicitante no estuviera obligado a declarar, deberá aportar certificación de la Administración Tributaria, que acredite tal extremo, así como vida laboral y, en su caso, certificación de la empresa con los ingresos obtenidos durante dicho periodo.
2. Certificado expedido por el Ayuntamiento de residencia expresivo de los bienes y actividades lucrativas que se conozcan del peticionario.
3. Certificado del Ayuntamiento haciendo constar la calificación urbanística de la parcela a edificar.
4. Certificado de convivencia , expedido por el Ayuntamiento de Vega de San Mateo.
5. Certificado expedido por el Registro de la Propiedad sobre la titularidad del solar o, en su defecto, Escritura Pública de compraventa.
6. Certificado del Centro de Gestión Catastral, haciendo constar que se carece de bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana.
7. A los efectos de acreditar el número de miembros de la unidad familiar, y en el supuesto que el solicitante no esté obligado a presentar declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se deberá aportar fotocopia del libro de familia.
8. Fotocopia del D.N.I. de todos los miembros de la unidad familiar
9. Plano de situación de la obra
10. Fotografía del solar

TODA ESTA DOCUMENTACIÓN HA DE SER PRESENTADA POR TODOS LOS MIEMBROS DE LA UNIDA FAMILIAR.