

ORDENANZA PARA LA ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA EN CÁDIZ

Publicado en BOP el 6 de junio, 2006

ARTÍCULO 1.	OBJETO DE LA NORMA.	2
ARTÍCULO 2.	ÁMBITO DE APLICACIÓN.	3
ARTÍCULO 3.	CONCEPTO DE INFRAVIVIENDA.	3
ARTÍCULO 4.	PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	3
ARTÍCULO 5.	CUANTÍA DE AYUDAS.	3
ARTÍCULO 6.	OPERACIONES DE REALOJO.	3
ARTÍCULO 7.	BENEFICIARIOS.	4
ARTÍCULO 8.	DOCUMENTACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS.	4
ARTÍCULO 9.	SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS.	4
ARTÍCULO 10.	CRITERIOS PREFERENCIALES.	4
ARTÍCULO 11.	FORMALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES.	4
ARTÍCULO 12.	GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.	5
ARTÍCULO 13.	SANCIONES.	5
	<i>Disposición Final</i>	5

ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria celebrada el día 4 de abril actual, al punto sexto, acordó aprobar provisionalmente la Ordenanza Municipal para la Erradicación de la Infravivienda en Cádiz y dado que durante el plazo de exposición pública del expediente no se ha presentado ninguna reclamación o sugerencia, es por lo que dicha Ordenanza queda aprobada definitivamente, cuyo texto es del tenor literal siguiente:

“ORDENANZA PARA LA ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA EN CÁDIZ”

Exposición de Motivos.

La existencia de un tejido arquitectónico deteriorado en el Casco Histórico de Cádiz, unido a la presencia de una población residente en dichos inmuebles con una situación socioeconómica precaria, ha venido motivando la necesidad de articular políticas municipales de apoyo e intervención pública directa en la rehabilitación o reedificación de dicho entorno.

La primera medida integral que, a tal efecto, se puso en marcha fue la del “Programa de Transformación de Infravivienda”, fruto del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Cádiz y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

A continuación nació el Plan Básico para la Rehabilitación del Casco Antiguo de Cádiz, aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno el día dos de octubre de mil novecientos noventa y ocho, donde se establecieron los principios generales que inspirarían la permanente aspiración municipal de erradicar la infravivienda.

Posteriormente, la Ordenanza Municipal de Conservación y Rehabilitación del Casco Antiguo, aprobada definitivamente el cinco de febrero de 1999 y publicada en el B.O.P. el tres de marzo del mismo año, definió, concretó y desarrolló una parte de aquellos principios generales.

No obstante todo lo anterior, a pesar de los importantes esfuerzos por dotar de normativa adecuada y adaptar la ya vigente a la realidad inmobiliaria existente en el recinto histórico de este municipio, y, a pesar del volumen de inversión pública dirigida a la eliminación de la infravivienda por parte de las distintas administraciones (local, autonómica y estatal) desde hace más de una década (programas de promoción pública de viviendas, de transformación de infraviviendas, ayudas públicas a la rehabilitación privada, expropiaciones, etc.), y de las actuaciones de la propia iniciativa privada, la realidad del patrimonio residencial gaditano nos hace partícipes de la presencia aún de infraviviendas en uso que no reúnen los requisitos básicos para el cumplimiento de la función a la que están destinadas. A ello hay que sumarle que, en la mayoría de los casos, estas infraviviendas están ocupadas en régimen de alquiler por personas con una situación socioeconómica desfavorable, concentrándose fundamentalmente estas características en los barrios periféricos del casco antiguo de la ciudad más deteriorados.

A la vista de la situación descrita, el Ayuntamiento ha decidido intervenir nuevamente en desarrollo del Plan Básico para la Rehabilitación del Casco Antiguo de Cádiz. Como es sabido, dicho Plan prevé entre sus objetivos prioritarios el de la erradicación de la infravivienda y los edificios ruinosos. Para la consecución definitiva de estos objetivos resulta necesario dotarse de determinados instrumentos entre los que se encuentra la puesta en vigor, como complemento de la normativa urbanística municipal, de una Ordenanza para la Erradicación de la Infravivienda.

Artículo 1. Objeto de la norma.

Es objeto de esta ordenanza regular, en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Básico de Rehabilitación del Casco Antiguo de Cádiz y demás legislación vigente sobre la materia, las ayudas económicas que el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz concede para fomentar la erradicación de la infravivienda en Cádiz, con el objetivo de dignificar la forma de vida de muchas familias residentes en dicho entorno, mediante la mejora de las condiciones de habitabilidad de sus viviendas. Para la consecución de esta finalidad se alternarán obras de

rehabilitación pesada con obras de nueva planta y se desarrollarán programas de integración social.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Los preceptos de esta ordenanza se aplicarán a todos los inmuebles comprendidos en el casco histórico de Cádiz, independientemente del año de construcción, que reúnan las características establecidas en el artículo siguiente de esta ordenanza.

Artículo 3. Concepto de infravivienda.

Tendrán la consideración de infraviviendas aquellas viviendas que presenten las siguientes carencias:

- No poseer instalaciones sanitarias básicas, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad o iluminación y ventilación suficientes.
- Manifiestar condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos, en relación con los aspectos constructivos.
- Presentar un alto grado de hacinamiento de los moradores de la vivienda.

Artículo 4. Participación ciudadana.

1.- El Ayuntamiento facilitará la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas en todos los expedientes relacionados con esta ordenanza. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el Registro Municipal correspondiente, tendrán la consideración de interesados en cualquiera de dichos expedientes a que se refiere esta norma desde el momento de su personación en forma en los mismos.

2.- La Administración Local podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemáticas social lo haga aconsejable.

Artículo 5. Cuantía de ayudas.

1.- La subvención máxima de cada actuación será para el bienio 2007-2008, como máximo, de 30.000 € por vivienda resultante, incluyendo el presupuesto de contrata, los honorarios de proyecto y la dirección de obra. Igualmente, el Ayuntamiento asumirá el coste de la licencia de obras.

Las ayudas previstas en esta ordenanza se liberarán en el momento de aprobación por la Junta de Gobierno Local de los convenios a que se refiere el artículo 10 de esta norma.

2.- En aquellos casos en que las circunstancias así lo aconsejen, se podrá contar con una aportación por parte de los beneficiarios que se formalizará mediante acuerdos con los mismos.

3.- El Ayuntamiento (directamente o a través de la sociedad municipal de viviendas PROCASA) asumirá la gestión de la actuación y de las ayudas previstas para hacerla efectiva, así como el trabajo social necesario para su desarrollo. Igualmente se encargará de la contratación de la elaboración del proyecto y dirección técnica y de la contratación de la ejecución de la obra.

4.- Los recursos financieros aplicables al conjunto de ayudas económicas previstas en esta norma, serán los que anualmente figuren en el presupuesto ordinario del Ayuntamiento de Cádiz, en los conceptos y partidas correspondientes.

Artículo 6. Operaciones de realojo.

Los realojos que resulten necesarios para poder llevar a cabo las actuaciones que se desarrollen al amparo de esta ordenanza podrán efectuarse de la siguiente manera:

- Alojamiento provisional en viviendas de promoción pública en alquiler que, en su caso, estuvieran disponibles.

- Abono del importe de los alquileres durante el periodo de ejecución de las obras de rehabilitación de los inmuebles.

Artículo 7. Beneficiarios.

Serán beneficiarios de las actuaciones acogidas a esta Ordenanza aquellas unidades familiares que habiten inmuebles con las características descritas en el artículo 3 de esta ordenanza y cuyos ingresos anuales ponderados* sean iguales o inferiores a 2,5 veces el IPREM.

Cuando se trate de actuaciones en edificios completos en los que varias unidades familiares tengan fijada su residencia habitual y permanente, al menos la mayoría de las mismas habrán de cumplir el requisito de ingresos previsto en el párrafo anterior.

La ponderación se hará de conformidad con los criterios aprobados a tal efecto por la Comisión Ejecutiva del Patronato de Viviendas del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz.

Artículo 8. Documentación de los beneficiarios.

1.- La documentación a presentar por los beneficiarios será la siguiente:

- a) Documento Nacional de Identidad del solicitante y de su cónyuge o pareja, así como el Libro de Familia.
- b) Certificado de empadronamiento en el municipio o de convivencia de los moradores de la vivienda.
- c) Justificante de ingresos familiares.
- d) Documentación relativa al régimen de tenencia de la infravivienda.
- e) Autorización para la realización de las obras firmada por el propietario y usuario de la vivienda, en su caso.
- f) Documentación relativa a sus condiciones socioeconómicas y familiares.
- g) En caso de inquilinos, compromiso de la propiedad de no transmisión de la vivienda ni cesión del uso de la misma por un periodo de diez años a partir de la finalización de las obras o devolución de los beneficios en el caso de transmisión anterior a dicho plazo.
- h) En caso de inquilinos, compromiso de la propiedad relativo al mantenimiento de los inquilinos y niveles de renta.
Quedarán exceptuados del cumplimiento del compromiso recogido en la letra.
- g) Aquellos propietarios que transmitan la vivienda rehabilitada al arrendatario que habite la misma, en cuyo caso aquellos necesitarán el consentimiento del Ayuntamiento.

Artículo 9. Selección de beneficiarios.

En la selección de los beneficiarios se garantizará el cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios, de las infraviviendas y los principios de publicidad y libre concurrencia. La selección de los beneficiarios de esta actuación se llevará a cabo por el Ayuntamiento o, en caso de encomienda, por la sociedad municipal de viviendas PROCASA y será aprobada por Acuerdo del Pleno o del órgano de gobierno de que se trate en el segundo caso.

Artículo 10. Criterios preferenciales.

El Ayuntamiento podrá dar prioridad a las actuaciones basándose en indicadores de carácter arquitectónico y social. En este sentido, los inmuebles con mayores déficit arquitectónicos desde el punto de vista de la consolidación estructural y de la habitabilidad, donde, además, residan mayor número de personas de edad avanzada o unidades familiares con niños en edad escolar o minusválidos y con situación económica más precaria, podrán ser constitutivos de actuaciones preferentes por parte del Ayuntamiento.

Artículo 11. Formalización de las actuaciones.

Las actuaciones descritas en esta ordenanza se iniciarán mediante solicitud por escrito de los interesados en las mismas. Posteriormente, una vez informada favorablemente dicha actuación por los servicios técnicos correspondientes, se formalizará mediante la suscripción de los

correspondientes Convenios entre el Ayuntamiento o empresa municipal de vivienda PROCASA, y los particulares afectados (propietario e inquilinos, en su caso, del inmueble).

Artículo 12. Garantías del cumplimiento de las obligaciones.

El Ayuntamiento establecerá las garantías del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios beneficiarios que estime más adecuada, entre las siguientes:

- a) Anotación registral preventiva con la prohibición de enajenar durante un periodo de diez años desde la finalización de las obras, en virtud del artículo 26 de la Ley Hipotecaria.
- b) Pacto de retracto a favor del Ayuntamiento en caso de transmisión anterior al periodo de diez años desde la finalización de las obras, recogido en el convenio al que se hace referencia en el artículo anterior.

Artículo 13. Sanciones.

El Ayuntamiento podrá sancionar a los propietarios beneficiarios, resolviendo la concesión de las ayudas económicas municipales, en los casos de:

- Falseamiento de datos o documentación exigida para la concesión de las ayudas de referencia.
- Incumplimiento de los requisitos y compromisos previstos en el artículo 7.

La declaración municipal resolviendo la adjudicación de las ayudas por estos motivos conllevará la devolución de las cantidades invertidas en concepto de ayuda económica municipal, debidamente actualizadas a la fecha de la declaración de resolución.

Para hacer efectivo el abono de las cantidades en concepto de sanciones, el Ayuntamiento podrá proceder por la vía de apremio.

Disposición Final.

La presente ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente a la publicación de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia.”

Lo que se publica para su general conocimiento.
Cádiz, 6 de junio de 2006.

EL SECRETARIO GENERAL.
Fdo.: Antonio Ortiz Espinosa.