



NÚMERO PP-1.- REDACCIÓN DE PROYECTOS PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PRIMERA NECESIDAD SOCIAL Y OTRAS PRESTACIONES DE SERVICIOS TÉCNICOS.

CLASE: PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

PRIMERA: REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PRIMERA NECESIDAD SOCIAL.

CUANTÍA:

Se considera que, para el tipo común de viviendas unifamiliares entre medianeras y hasta 150,00 m². de superficie, el coste de redacción del proyecto y la dirección de las obras del arquitecto asciende al 11,30 por ciento del presupuesto de ejecución material de la obra (8,70% del proyecto más 2,60 por dirección). La dirección de obra del aparejador o arquitecto técnico, al 2,60 por ciento del presupuesto. Entre ambos técnicos, los costes ascienden al 13,90 por ciento del presupuesto, con el 63 por ciento de la cantidad resultante por coste de proyecto y el 37 por ciento restante por dirección de obra.

Estos porcentajes se obtienen de los Baremos Orientativos para la estimación de Honorarios del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias. El presupuesto de ejecución material debe obtenerse por aplicación de los módulos vigentes para las viviendas autoconstruidas o, en su defecto, las de Protección Oficial (V.P.O.)

El Ayuntamiento de Ingenio, con cargo a los recursos ordinarios del Presupuesto General de la Corporación, costeará el 70 por ciento del precio resultante, por lo que el Precio Público de los Proyectos de Viviendas de Primera Necesidad Social, tanto su redacción como su posterior dirección de obra hasta el Certificado Final de la misma, se fija en el 4,17 por ciento del presupuesto de ejecución, obtenido como se indica en el párrafo anterior. La cantidad resultante queda integrada por los siguientes conceptos:

- Por redacción de proyecto: El 2,63 por ciento.
- Por dirección de obra: El 1,54 por ciento.

1ª) Los tipos preferentes de proyectos que se realizarán por los técnicos municipales serán los de Viviendas Unifamiliares entre medianeras con dos plantas de altura y garaje anejo en planta baja de hasta 30,00 metros cuadrados útiles.

Se admitirán viviendas unifamiliares en una única planta en los casos de beneficiarios, o miembros de su unidad familiar, con discapacidades físicas y en los casos de solares de más de 200 m². o con dos o más fachadas, siempre que lo permitan las ordenanzas de edificación que le afecten. Ocasionalmente, y previa justificación documental del uso a que será destinado, se admitirán proyectos de "local y vivienda".

Los sótanos se permitirán sólo en los casos en que venga exigido por la topografía del solar o por la economía y seguridad de la obra derivada de una profanidad excesiva del plano de cimentación.

Se tramitará la redacción de proyecto en un derecho de vuelo sobre edificación existente siempre que, mediante informe técnico previo, se considere que la estructura existente está en correctas condiciones y capacitada para recibir una planta más, y que la ampliación es posible urbanísticamente según la ordenanza de edificación que le afecte. Si fuesen necesarias obras de refuerzo de la estructura, o de acondicionamiento de acceso independiente, el futuro beneficiario deberá aportar también, en documento debidamente firmado entre las partes, el permiso del propietario de la edificación para acometerlas y quién afrontará los costes de dichos refuerzos. En el caso de proyectos de viviendas en plantas primera o segunda como ampliación de edificio existente, el coste del proyecto y dirección de obra se incrementará en un 20 por ciento por la mayor complejidad que conlleva.

En todo caso las superficies útiles máximas serán las siguientes:



- En viviendas:

Para familias de hasta 4 miembros: 90 m2.

Para más de 4 miembros: Hasta 120 m2.

- En locales: 150 m2.

- En sótanos/semisótanos: : 150 m2.

Los proyectos deberán elegirse de entre los tipos que figuran en el Catálogo Municipal de Proyectos de Viviendas de Primera Necesidad Social

Para la inclusión en el proyecto de un local en planta baja, el promotor deberá justificar que el local quedará ligado a una actividad económica propia y necesaria para el sustento familiar. Para ello presentará declaración jurada del destino comercial o industrial compatible del local y solicitará la licencia de Apertura de la actividad antes de la terminación de la obra. Sin estos requisitos, no se dará la Licencia Municipal de Primera Ocupación.

2ª) Podrán ser beneficiarios del proyecto municipal aquellos vecinos que sean propietarios de un solar en este municipio que no exceda de 250 m2 de superficie máxima.

3ª) No obstante lo anterior, sólo podrán beneficiarse del proyecto municipal aquellos que estén encuadrados dentro de las siguientes condiciones:

- a) Que el beneficiario o la unidad familiar, en su caso, no posea vivienda propia, que ha de acreditarse con Declaración Jurada, Informe de la Policía Local y Certificado negativo del Centro de Gestión Catastral.
- b) Que el beneficiario tenga unos ingresos mínimos anuales de 4.500,00 Euros.
- c) No superar el nivel económico de ingresos totales establecidos en la siguiente relación:
 - c.1. Vecinos solteros que no superen en sus ingresos anuales, por todos los conceptos, la cantidad de **15.299,48 Euros.**
 - c.2. Matrimonios sin hijos y familias con 1 ó 2 hijos que no superen la cantidad de **23.499,57 Euros.**
 - c.3. Familias con 3 ó 4 hijos que no superen la cantidad de **26.859,23 Euros.**
 - c.4. Familias con 5 hijos o más que no superen la cantidad de **30.206,87 Euros.**

Los sujetos que soliciten el proyecto municipal por considerarse con derecho al mismo y sus ingresos anuales superen las anteriores cantidades, a efectos de la aprobación de los beneficios, se les aplicará un estudio personal para la concesión o denegación de la redacción del proyecto. La concesión o denegación será competencia exclusiva de la Comisión Municipal de Gobierno.

Cuando el solicitante sea soltero y sin embargo, en la escritura de compraventa del solar figuren dos adquirentes, se computarán los ingresos de los dos propietarios, y el proyecto se redactará a nombre de ambos.

Aquellos vecinos que posean más de un solar no podrán acogerse a los beneficios de proyectos municipales de V.P.N.S.



Todos los beneficiarios deberán hacer constar por escrito que quedarán bajo la dirección y potestad técnica del Ayuntamiento, a cuyos efectos éste designará los técnicos que estime oportunos.

El beneficiario del proyecto ha de presentar una declaración jurada sobre la veracidad de los datos que declara, así como documento en el que se haga constar que la comprobación de falsedad en cualquier dato, originará la pérdida inmediata del beneficio y suspensión de licencia, independientemente de las responsabilidades penales en que, por fraude o falsificación de datos, pudiera incurrir.

El control y dirección de obra de los proyectos se hará por un Aparejador Municipal, con el visto bueno del Arquitecto. El beneficiario firmará el compromiso de avisar a los técnicos directores de obra, con antelación suficiente, en las etapas fundamentales de la misma, tales como alineación y rasante, cimentación y estructura, forjados, tabiquería interior y final de obra, para obtener su visto bueno y garantizar la correcta seguridad y legalidad de la obra. El incumplimiento de estas normas o el no ajustarse a lo ordenado por la dirección técnica supondrá la pérdida del beneficio.

4ª) Ningún vecino podrá ser beneficiario de proyecto municipal en más de una ocasión.

5ª) Los proyectos que se faciliten se considerarán propiedad intelectual del Ayuntamiento de Ingenio, prohibiéndose su reproducción total o parcial.

6ª) Con anterioridad a la concesión del beneficio de redacción de proyecto municipal de V.P.N.S., será imprescindible un informe socio-económico de los Servicios Sociales Municipales, acerca de la situación del peticionario, así como el visto bueno del Concejal Delegado de Urbanismo.

7ª) El precio público se hará efectivo en la Caja Municipal, mediante dos pagos: un anticipo-depósito de trescientos euros (300,00 Euros) en el momento de aprobación de la solicitud; el resto hasta completar el coste del proyecto y dirección de obra, una vez se haya redactado éste.

En el supuesto que el solicitante renuncie al proyecto:

- a) Si ya ha sido redactado perderá el depósito realizado.
- b) Si no ha sido redactado, se le devolverá el 25 % del depósito.

Se entiende por proyecto redactado desde que existen planos originales y documentación escrita preparada a nombre del beneficiario, independientemente de que se hayan encarpado las 6 copias del mismo o de que haya sido enviado o no a los colegios profesionales para su visado.

8ª) Si la finca fuera enajenada después de la obtención del proyecto y de la licencia de obra, el beneficiario-vendedor del proyecto estará obligado a abonar al Ayuntamiento la cantidad costeada con cargo a los recursos ordinarios del Presupuesto Municipal, es decir, el 70% del precio del proyecto. Si la obra hubiera comenzado, se añadirá al anterior el porcentaje del coste de la dirección de obra efectuada.

En el supuesto de enajenación del solar con proyecto realizado, el comprador adquirente del mismo que pretenda utilizarlo deberá reunir inexcusablemente los requisitos exigidos en la presente Ordenanza para la obtención del beneficio social, y abonar el importe de 155,00 Euros (ciento veinticinco euros), en concepto de gastos de rectificación y actualización del proyecto a su nombre.

En caso de no abonarse el 70% restante del coste del proyecto antes mencionado, o transmitirse el mismo a personas que no puedan optar al beneficio social referido, el Ayuntamiento no admitirá la transmisión del proyecto a efectos de la solicitud y concesión de la preceptiva licencia municipal de obra, ni se podrá asumirse la dirección técnica de ésta por los Técnicos Municipales.



SEGUNDA: PRESTACIÓN DE SERVICIOS TÉCNICOS.

Por la elaboración del expediente necesario para la tramitación ante la Dirección General de la Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias de la Autorización Provisional para Acometida de Servicios, al amparo del Decreto 69/1985, de 15 de marzo, de la Orden de 30 de julio de 1985, así como del Decreto 120/1986, de 26 de junio, por el que se regula el suministro de agua y energía para consumo doméstico a determinadas edificaciones:

Viviendas con superficie construida de hasta 70 m2.: 309,82 euros.

Viviendas con más de 70 m2. de superficie construida: 464,73 euros.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se efectúe la publicación del texto íntegro de la misma en el "Boletín Oficial de la Provincia", continuando su vigencia hasta que se acuerde su modificación o derogación expresa.