



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE DUERO

Aprobación definitiva

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ordenanza municipal reguladora de la vivienda pública, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

«ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE PEÑARANDA DE DUERO

La carestía de la vivienda en nuestro municipio constituye un problema grave, lo que provoca que una parte de la población residente no pueda acceder a una vivienda, derecho éste reconocido como principio constitucional. También impide la instalación de familias en Peñaranda de Duero que sufre, año tras año, el descenso de población y el riesgo de reducción de servicios e incluso el abandono masivo del municipio.

En este contexto, el Ayuntamiento de Peñaranda de Duero, a propuesta del grupo socialista, pretende adoptar una posición activa para dar respuesta a las necesidades de vivienda adecuada y a precios asequibles a su población residente y/o fomentar la llegada de personas a vivir entre nosotros/as desde otros lugares.

Este Ayuntamiento, mediante la presente ordenanza, pretende solucionar un problema que deriva como consecuencia de la poca oferta de vivienda en régimen de alquiler y, por tanto, del incremento del precio de la vivienda de promoción libre. En efecto, los actuales precios de la poca vivienda libre existente producen el efecto para un amplio sector de la sociedad del riesgo de la doble exclusión; de una parte, no disponen de los ingresos suficientes para alquilar viviendas de promoción libre y de otra no pueden optar a la vivienda de protección social por superar los ingresos máximos establecidos por la normativa autonómica.

La vivienda municipal pública viene por tanto a dar solución a esta situación. En principio con la salida de la vivienda rehabilitada durante el ejercicio 2018 y a continuación, según se vaya disponiendo del resto, con las demás viviendas municipales, cuyas nuevas asignaciones quedarán bajo la cubierta de la presente ordenanza.

La Ley reguladora de Bases de Régimen Local, al hablar de las competencias de las entidades locales, establece que el municipio, para la gestión de sus intereses en el ámbito de sus competencias, pueda promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la población.

Una de las actividades de la competencia municipal que viene a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la población, a la vez que se cumple un precepto constitucional, es la de promover las condiciones necesarias y establecer normas pertinentes para hacer uso efectivo del derecho de disfrutar y disponer una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA PÚBLICA MUNICIPAL
DE PEÑARANDA DE DUERO

Artículo 1. – Objeto.

La presente ordenanza municipal tiene por objeto regular y establecer el régimen de protección pública de la vivienda pública municipal del municipio de Peñaranda de Duero.

Artículo 2. – Concepto de vivienda pública municipal.

1. Se define como viviendas públicas municipales las viviendas que, por tener limitado su precio de alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta ordenanza, sean calificadas, previos los trámites oportunos, así por el Ayuntamiento de Peñaranda de Duero.

2. Igualmente podrán tener la consideración de vivienda pública municipal todas aquellas nuevas viviendas que resulten de la transformación, rehabilitación y recuperación del resto de las viviendas municipales que, actualmente, se encuentran en uso o a la espera de rehabilitación.

3. El carácter de vivienda pública municipal (a partir de ahora VPM) se extiende a las parcelas vinculadas a cada vivienda.

4. Las VPM deberán constituir, en todo caso, el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

Artículo 3. – Clases.

Las viviendas públicas municipales de Peñaranda de Duero podrán ser de dos clases:

1. Viviendas públicas municipales de régimen general (VPMG).
2. Viviendas sociales municipales de régimen especial (VSME).

Artículo 4. – Requisitos de los destinatarios de la vivienda pública municipal.

1. Serán destinatarias/os, y por tanto beneficiarias/os, de las viviendas públicas municipales de Peñaranda de Duero las personas físicas que lo soliciten individualmente o conjuntamente integrados en unidades familiares, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el/la solicitante o solicitantes sean mayores de edad o menor emancipada/o.
- b) Que todas/os los beneficiarios de VPM, entendiéndose por tal la totalidad de las/os miembros de la unidad familiar, cumplan el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

2. No se considerará unidad familiar la creada por razones de amistad o conveniencia y deberán ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad familiar mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.



Aun cuando se solicite individualmente, se deberá computar a todos los efectos como unidad familiar con su pareja cuando el solicitante se halle casado o inscrito en el Registro de Parejas de Hecho, y tengan un régimen económico matrimonial o patrimonial distinto del de separación de bienes.

Artículo 5. – Excepciones a la carencia de vivienda.

Además de las salvedades establecidas en la normativa autonómica respecto a la necesidad de vivienda, pueden considerarse excepciones al requisito de carencia de vivienda:

Cuando la participación en la propiedad de una vivienda sea inferior al 50% o, siendo igual o superior a este porcentaje, exista resolución judicial que impida el uso de la misma. En igual sentido, deberá acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.

Cuando en la unidad convivencial exista alguna persona mayor de 70 años y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna las condiciones relativas a accesibilidad y carezca de ascensor o aparato elevador que supere las barreras arquitectónicas.

Artículo 6. – Requisitos de residencia en el municipio.

Será requisito para ser adjudicataria/o de una vivienda pública municipal empadronarse en el municipio a fecha de resolución del concurso.

Artículo 7. – Calificación.

Tanto la calificación de vivienda pública municipal de régimen general como la de régimen especial se establecerá mediante resolución de la Alcaldía o, en su caso, del Pleno de la Corporación.

En el documento de calificación provisional se fijará el precio máximo de alquiler de cada vivienda.

Artículo 8. – Efectos de la calificación de vivienda pública municipal.

De acuerdo con la Ley, las VPM así calificadas tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente al precio máximo de alquiler establecido en esta ordenanza.

El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión no podrá superar el valor del IPC indicado por las autoridades.

Artículo 9. – Procedimiento de adjudicación de la vivienda pública municipal.

El procedimiento de adjudicación de las VPM será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en la convocatoria de la correspondiente promoción y que cumplan con los requisitos exigidos en esta ordenanza y en las correspondientes bases aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por el Ayuntamiento de Peñaranda de Duero, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus bases en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos y realizarse ante la Secretaría de la Corporación Municipal.



En las bases de los sorteos para cada promoción de VPM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda. Para este fin, en cada promoción de vivienda podrán establecerse por el Ayuntamiento, de forma motivada, criterios preferenciales de adjudicación, de manera que quienes se encuentren en las situaciones de preferencia descrita opten en primer lugar frente a aquellos que se encuentren en bloques preferenciales posteriores. En cada bloque preferencial la adjudicación se realizará por sorteo ateniéndose a lo dispuesto en el párrafo anterior del presente artículo.

Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de alguna vivienda para atender, por parte del Ayuntamiento, necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los casos de derechos de realojo, cuyas viviendas destinadas a tal fin no serán objeto de sorteo.

Artículo 10. – Obligación de residencia.

En los contratos se incluirá una cláusula condicional por la que el beneficiario se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de dos meses desde su firma. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la resolución del contrato y a la pérdida de la condición de beneficiario de la vivienda.

Artículo 11. – Expropiación de viviendas no ocupadas.

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una VPM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

Artículo 12. – Plazo de ocupación.

1. El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Su validez será por tres años renovables.

2. Finalizado el plazo de concesión, cesará automáticamente el derecho a la ocupación de la vivienda y deberá renovarse el contrato con la debida revalorización.

Artículo 13. – Derechos y deberes de los/as destinatarios/as.

– La persona destinataria deberá destinar el inmueble cedido a vivienda habitual y permanente, haciendo un buen uso de la misma y, en su caso, de sus muebles y enseres y manteniéndolos y conservándolos en las mismas condiciones en las que les fueron entregados.

– En aquellos inmuebles que dispongan de balcones, parcelas o jardines, estos no podrán ser utilizados como almacenes de enseres, bombonas de butano, etc.

– Correrá a cargo de la persona destinataria la limpieza de la vivienda, mobiliario y demás enseres.

– En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona destinataria de la vivienda, esta estará obligada a asumir los gastos de reparación o reposición.



– Cumplir los compromisos asumidos en el contrato de cesión y las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, cumpliendo las normas de convivencia durante su estancia en la vivienda.

– No se podrá, a iniciativa de las personas beneficiarias, realizar obra alguna en la vivienda de alquiler pública. En caso de alguna avería en las instalaciones, deberán dar cuenta inmediata al Ayuntamiento.

– Abonar mensualmente entre los días 1 y 5 de cada mes la tasa establecida para la cesión de la vivienda pública, gastos de comunidad y el coste de los servicios que le corresponda: Facturas de luz, agua, basura.

– Solo podrán tener animales autorizados por el Ayuntamiento, salvo caso de perros guía. No se puede almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos en el interior de la vivienda.

– No podrán residir en la vivienda más personas que las señaladas expresamente en la solicitud como miembros de su unidad familiar. El incumplimiento de esta norma supondrá la resolución de autorización, salvo casos excepcionales que deberán ser valorados por el Ayuntamiento de Peñaranda de Duero.

– En este caso, se revisará la tasa a abonar, atendiendo al grado de parentesco y otras circunstancias que concurran, que serán tenidas en cuenta a la vista del informe emitido.

– La vivienda no podrá subcontratarse ni cederse total o parcialmente a terceras personas, resultando este incumplimiento igualmente causa de resolución de la cesión.

– Todo arrendatario/a tiene obligación de permitir la entrada a su vivienda, tanto para comprobaciones técnicas como para las reparaciones que sean necesarias en su domicilio para el buen funcionamiento general de los servicios.

Artículo 14. – Requisitos especiales de las viviendas públicas municipales de régimen general.

1. Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VPM, las VPM de régimen especial (VPMG) deberán cumplir los siguientes:

El precio máximo de alquiler de las VPMG no podrá superar el 50% del SMI.

Se podrá estipular como requisito en las bases del concurso de adjudicación de las viviendas de este tipo unos ingresos mínimos que serán marcados por el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) que para 2019 está marcado en 537,84 euros.

Estar al corriente en el pago de tributos municipales, y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto con el Ayuntamiento de Peñaranda de Duero, salvo que se trate de deudas o sanciones tributarias que se encuentren aplazadas, fraccionadas o cuya ejecución estuviese suspendida o autorizada por el Ayuntamiento de Peñaranda de Duero en vista de las circunstancias excepcionales de la unidad familiar.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores producirá la inadmisión de la solicitud.



Asimismo, el falseamiento de cualquiera de las condiciones por parte de la persona solicitante supondrá la resolución por incumplimiento de la cesión de uso de la vivienda.

2. En todo caso las/os solicitantes de este tipo de viviendas en el momento de la solicitud deberán acreditar disponer de ingresos suficientes, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, para hacer frente al pago, bien por medios propios, incluso de terceros que lo garanticen, o por certificación bancaria de solvencia financiera.

Dicha acreditación deberá ser evaluada tanto por entidades de crédito como por el propio órgano encargado de la adjudicación de las viviendas, teniendo en cuenta los ingresos realmente acreditados y el importe de adquisición de las viviendas a adjudicar.

Asimismo, deberá valorarse por el Ayuntamiento la situación patrimonial de quienes soliciten este tipo de viviendas, excluyendo a la persona solicitante, o del resto de la unidad familiar de vivienda en régimen de propiedad, de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, en todo el territorio nacional.

Artículo 15. – Requisitos específicos de las viviendas sociales municipales de régimen especial.

1. Además de los requisitos establecidos para el conjunto de las VTM, las VTM de régimen especial (VSME) deberán cumplir los siguientes:

El precio máximo de alquiler de las VSME será del 25% del SMI.

Acreditar por parte de la unidad familiar que se beneficie del recurso no superar los ingresos máximos marcados por la cuantía del SMI y disponer de los ingresos mínimos marcados por el 50% del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) que para 2019 está marcado en 537,84 euros, establecidos en esta ordenanza.

Estar al corriente en el pago de tributos municipales, y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto con el Ayuntamiento de Peñaranda de Duero, salvo que se trate de deudas o sanciones tributarias que se encuentren aplazadas, fraccionadas o cuya ejecución estuviese suspendida o autorizada por el Ayuntamiento de Peñaranda de Duero en vista de las circunstancias excepcionales de la unidad familiar.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores producirá la inadmisión de la solicitud.

Asimismo, el falseamiento de cualquiera de las condiciones por parte de la persona solicitante supondrá la resolución por incumplimiento de la cesión de uso de la vivienda.

2. En todo caso los solicitantes de este tipo de viviendas en el momento de la solicitud deberán acreditar disponer de ingresos suficientes para hacer frente al pago, bien por medios propios, o por certificación bancaria de solvencia financiera.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. – Para todo lo no previsto por la presente ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de viviendas de protección pública.



Segunda. – La presente ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos.

Tercera. – En caso de excepcionales circunstancias, el Ayuntamiento de Peñaranda de Duero podrá determinar la cesión de la vivienda, de no estar ocupada, para uso de urgente necesidad durante el tiempo que dure esta situación y en las condiciones que el propio Ayuntamiento determine tomando como base la presente ordenanza, con un plazo máximo de 6 meses prorrogables si así lo estimase oportuno el Ayuntamiento».

Contra el presente acuerdo¹ (1 Téngase en cuenta que de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra las disposiciones administrativas de carácter general no cabrá recurso en vía administrativa), se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Burgos con sede en Burgos, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Peñaranda de Duero, a 20 de enero de 2020.

El alcalde,
Fernando Antonio Rioja Palacio