

Bases dels ajuts destinats a joves per a l'adquisició del primer habitatge en el nucli antic de la Selva del Camp.

Exposició de motius

La Constitució reconeix el dret dels ciutadans a gaudir d'una vivenda digna i adequada, encomanant als poders públics que promoguin les condicions necessàries i estableixin les normes pertinents per fer efectiu aquest dret.

És notori que, dins del mercat immobiliari del nostre municipi, la vivenda nova té un preu que situa aquells ciutadans amb menors recursos econòmics, i en especial, els més joves, en dificultats per accedir en propietat a una vivenda.

És notori que, per altra banda, el nucli antic de la Selva del Camp demana accions d'impuls i de revitalització, tant arquitectònicament com demogràfica.

És per això que, amb independència de les altres mesures que puguin adoptar-se en matèria de d'habitatge, l'Ajuntament de la Selva del Camp es proposa actuar fomentant l'adquisició de vivendes existents ubicades al nucli antic de la població.

Aquesta actuació pretén la realització d'una acció pública, recolzada en la tècnica del foment, consistent en atorgar ajudes econòmiques encaminades a pal·liar la situació de dèficit de vivenda assequible per joves i l'envelliment poblacional i urbanístic del nucli antic.

Aquesta actuació es complementa amb l'acció dirigida des de l'Ajuntament destinada a millorar les condicions d'urbanització i serveis del nucli antic de la Selva del Camp.

Base 1. Disposicions generals.

Aquestes bases s'estableixen en ús de la facultat reglamentària i de les competències que, en matèria de vivenda, confereix als Ajuntaments l'article 4.1.a) i 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local i, en matèria de subvencions, els articles 118 a 129 de les bases d'Obres, Activitats i Serveis, aprovat per Decret 179/1995, de 13 de juny.

Base 2. Objecte.

Aquestes bases tenen per objecte regular els ajuts destinats a l'adquisició de béns immobles per part de joves, amb la finalitat de convertir-los en primera residència, que es trobin ubicats en el nucli antic de la Selva del Camp.

Base 3. Caràcter de la subvenció.

L'Ajuntament de la Selva del Camp crea una línia d'ajut en els seus pressupostos per fomentar l'adquisició d'habitatges destinats a vivenda habitual, compatible amb altres línies d'ajut d'altres administracions, i també amb les municipals de rehabilitació d'habitatges i d'arranjament de façanes.

Aquestes subvencions tenen caràcter voluntari i eventual, sense que el beneficiari pugui exigir l'augment o revisió de l'ajut.

La subvenció no pot excedir del 100% dels costos d'adquisició de l'immoble.

Base 4. Concepte.

Als efectes d'aquestes bases, s'entén com a vivenda destinada a residència habitual i permanent dels peticionaris, aquelles que aquests adquireixin precisament per la seva residència i la de la seva família, situades en el nucli antic de la Selva del Camp, i mantinguin aquesta condició durant un mínim de 10 anys a comptar des de la data de l'atorgament, en el seu cas, de l'ajut.

L'immoble adquirit ha de destinar-se a vivenda habitual i permanent en el termini màxim d'1 any des de la compravenda, llevat casos excepcionals que seran resolts discrecionalment per la Corporació, amb audiència a l'interessat.

Als efectes de les presents bases, perquè es tracti de la "primera vivenda" cal que el beneficiari no hagi estat titular, en règim de ple domini, nua propietat, dret real d'usdefruit o gaudi, de cap vivenda en tot el territori de Catalunya.

Base 5. Àmbit d'aplicació.

L'àmbit d'aplicació d'aquestes bases s'estén a l'adquisició de vivendes destinades a residència habitual i permanent dels peticionaris, sempre que concorrin les següents circumstàncies:

- 1a.- Que la vivenda es trobi ubicada al nucli antic de la Selva del Camp. A aquests efectes, l'àmbit urbà d'aplicació és el nucli medieval més totes les cases amb façana a les muralles, així com també el Raval de Sant Pau, Passeig Cristià, carrer Amargura i els habitatges del Raval Sant Rafael del núm. 23 al 31.
- 2a.- Que l'immoble objecte de l'ajut tingui una antiguitat mínima de 15 anys.
- 3a.- Que el valor del m2 destinat a habitatge no pot superar la quantitat de 1.339,52 Euros/m2.
- 4a.- Que l'immoble pugui reunir, amb o sense reformes, les condicions mínimes d'habitabilitat.
- 5a.- Que l'adquirent ofereixi a l'Ajuntament de la Selva del Camp el dret de retracte sobre la compravenda. Aquest dret es podrà exercir durant el termini de 60 dies posteriors a que es produeixi la comunicació de l'operació al Registre de la Corporació.
- 6a.- La rehabilitació d'habitatges en el nucli antic, efectuada per promotors privats, que siguin destinats específicament al col·lectiu a què fa referència les presents bases, podrà ésser qualificada, amb l'atorgament de la llicència d'obres, com susceptible d'ajut en les condicions i mòduls que s'establiran en desenvolupament de les presents bases. En tot cas, l'ajut serà atorgat sempre a la persona o persones que hagin d'habitar l'immoble.

Base 6. Beneficiaris.

Poden ser beneficiaris d'aquesta línia d'ajuts les persones en que concorrin les circumstàncies següents:

- 1a.- Ésser ciutadà i tenir la condició de veí del municipi de la Selva del Camp, inscrit degudament al Padró d'Habitants, de forma ininterrompuda, durant un mínim de 7 anys, o 10 anys en un període de 15 anys.
- 2a.- Ser major d'edat, capacitat per contractar, i tenir com a màxim 32 anys complerts en el moment de la sol·licitud de la subvenció.
- 3a.- Ser titular, com a mínim, del 50 % de la vivenda objecte de subvenció.
- 4a.- No ser titular del ple domini, nua propietat o dret real d'usdefruit propietari, cap membre de la unitat familiar, d'una altra vivenda.
- 5a.- No ser deutor, per cap concepte, amb l'Hisenda municipal.
- 6a.- No estar incurs en cap de les causes d'incompatibilitat vigent.
- 7a.- No haver-se efectuat la transmissió de l'habitatge dins de la mateixa família del sol·licitant, cònjuge o assimilat. Es considera família fins el quart grau inclòs computat d'acord amb la normativa de successions.

Aquestes circumstàncies hauran de mantenir-se durant els 5 anys posteriors a la concessió de l'ajut.

Base 7. Característiques de les subvencions.

Els ajuts per l'adquisició del primer habitatge per part de joves en el nucli antic del municipi s'estableix en un import màxim de 14.000,00 Euros per immoble, sense que es pugui superar el 100 % del cost d'adquisició.

L'ajut es lliurarà al beneficiari, en 5 anys des de la data de l'adquisició, a raó d'un 20% de la subvenció atorgada / any.

Les subvencions objecte de les presents bases són acumulables a les d'altres administracions, i també als ajuts municipals per rehabilitació d'habitatges i arranjament de façanes, així com a les subvencions addicionals per part del Regidor/a de Cultura si es tracta d'immobles catalogats com a Edificis a Protegir (EP) a les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic i el Pla Especial de Reforma Interior.

Aquestes subvencions es destinaran específicament pels destinataris a l'adquisició de la primera vivenda en el nucli antic de la Selva del Camp, sense que puguin aplicar-se a cap altra destinació. En conseqüència, i mentre no s'acrediti la seva aplicació real, tindran la consideració de préstec refraccionari sense interès, quedant autoritzat l'Ajuntament de la Selva del Camp, per exigir al beneficiari l' anotació preventiva en el Registre de la Propietat de la resolució d'atorgament de la mateixa i de les seves condicions, en els termes previstos a l'article 26.2 de la Llei Hipotecària.

Base .8. Consignació pressupostària.

L'Ajuntament de la Selva del Camp consignarà anualment en el seu pressupost una quantitat global específicament destinada a subvencionar l'adquisició del primer habitatge per part de joves en el nucli antic del municipi.

Base 9. Sol·licitud dels ajuts.

La convocatòria d'aquests ajuts està oberta durant tot l'any natural.

Es presentarà la sol·licitud abans de l'adquisició de l'immoble, amb la documentació requerida per justificar les condicions del sol·licitant i de l'immoble:

- a) Fotocopia del DNI del/s sol·licitant/s, que hauran de ser els futurs titulars de l'habitatge objecte de subvenció.
- b) Contracte de compravenda o document de promesa de venda o opció de compra. Aquests contractes podran pactar-se com condició resolutorià la no obtenció de la subvenció municipal que es sol·licita. Hi haurà de constar la superfície útil de la vivenda així com el/s titular/s futurs de la mateixa.
- c) Declaració responsable, subscripta pel/s sol·licitant/s, en la que constin les dades personals i familiars i quantes circumstàncies personals i de la vivenda que s'adquireix permetin justificar el compliment de les condicions establertes en el present reglament.
- d) Declaració en la que el sol·licitant faci constar la seva voluntat de mantenir la vivenda a que es refereix la petició com la seva residència familiar i habitual durant un mínim de cinc anys a partir de la data en que, en el seu cas, se li atorgui la subvenció, i de que serà titular, com a mínim, del 50% de la vivenda a adquirir.

Base 10. Selecció i atorgament dels ajuts.

Una comissió, presidida per l'Alcalde i formada amb els regidors d'Urbanisme i Joventut, assistida per la secretària de la Corporació i els tècnics que puguin considerar necessaris, analitzarà i valorarà les sol·licituds presentades.

Aquesta comissió comprovarà el compliment de les condicions requerides, sense perjudici de que pugui adoptar les mesures que consideri convenientes per una millor apreciació de la situació personal i de les característiques de la vivenda a adquirir pel/s sol·licitant/s.

La comissió elaborarà i aprovarà un llistat dels peticionaris que compleixin els requisits assenyalats en aquestes bases. Aquest llistat s'ordenarà d'acord amb l'ordre cronològic d'entrada al registre municipal de les sol·licituds.

En el seu conjunt, les subvencions no podran superar els crèdits existents en el pressupost municipal per aquesta finalitat.

Les sol·licituds que compleixen els requisits d'aquestes bases i que no són objecte de subvenció per esgotament dels fons, podran ser acumulades a la convocatòria de l'exercici posterior.

En el mateix sentit, els fons pressupostaris no atorgats en una convocatòria, s'acumularan a la convocatòria immediatament posterior.

Base 11. Justificació dels ajuts.

El lliurament del primer 20 % es farà efectiu prèvia presentació de l'escriptura de compravenda de l'immoble per al qual ha estat atorgada la subvenció, en el termini màxim d'1 any des de l'atorgament de l'ajut.

El lliurament dels 20% anuals, fins arribar al 100% de l'import concedit, es realitzarà, per part de l'Administració, cada any natural després del primer pagament. L'Ajuntament haurà de comprovar, que els beneficiaris de la subvenció s'han empadronat en la vivenda en el termini de 2 mesos a comptar des de la data de l'escriptura o de finalització de les obres, i que estiguin al corrent de les obligacions fiscals amb l'Ajuntament.

Base 12. Revocació de les subvencions.

L'alteració de les condicions que van determinar la concessió de la subvenció, i en tot cas, l'obtenció concurrent de subvencions o ajudes d'altres administracions superant els límits legalment establerts, donen lloc a la modificació de la resolució d'atorgament.

La falsedat en la declaració de qualsevol de les dades que hagi servit per la concessió de la subvenció, implicarà la devolució de la mateixa.

Base 13. Força major.

Si el beneficiari d'una subvenció obtinguda d'acord amb la regulació que s'estableix en aquestes bases es veïés obligat, per causa de força major, a vendre l'habitatge abans de transcórrer el termini de cinc anys, comptats des de l'atorgament de l'ajut, ho haurà de comunicar a l'Ajuntament de la Selva del Camp a fi i efecte que aquest pugui oferir l'habitatge a possibles beneficiaris que haguessin quedat exclosos de subvenció, a l'objecte que puguin exercir el dret de tempteig sobre l'habitatge. En aquest cas, es descomptarà del preu de venda l'import de la subvenció que s'hagués entregat efectivament al beneficiari inicial, i el nou adquirent -si compleix els requisits establerts en la present ordenança- podrà gaudir dels ajuts per a l'adquisició de l'habitatge en qüestió que encara no haguessin estat desemborsats per l'Ajuntament.

Base 14. Interpretació de les presents bases.

Correspon a la regidoria-delegada d'Urbanisme la interpretació d'aquesta normativa.

Disposició final

Aquestes bases, que consten de 14 bases i una disposició final, entrarà en vigor, un cop aprovat definitivament per l'Ajuntament i publicat el seu text íntegre al Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, un cop transcorregut el termini previst per l'article 65.2 de la llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

DILIGÈNCIA.- Aprovades definitivament i publicat el text íntegre al BOP de Tarragona núm. 159 de divendres 11 de juliol de 2003.