ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL CELEBRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 2008, RELATIVO AL ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA "BARRIO DE SAN ANTÓN", DE ELCHE (ALICANTE) - (1ª FASE)

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE VALENCIA

PLAN DE VIVIENDA 2005-2008

PROGRAMA 2007-2008

ASISTENTES

Por el Ministerio de Vivienda, la Ministra de Vivienda, que actúa al amparo de lo establecido en el Art. 78 c) del R.D. 801/2005, de 1 de julio, modificado por R.D. 14/2008 de 11 de enero:

Sra. Dª. Beatriz Corredor Sierra

Por la Consejería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Comunidad Valenciana, el Consejero, que actúa al amparo de lo establecido en el artículo 28 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre:

Sr. D. José Ramón García Antón

Por el Ayuntamiento de Elche, el Alcalde, que actua al amparo de lo establecido en articulo 124.4.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local:

Sr. D. Alejandro Soler Mur

En Valencia, a 30 de octubre de 2008, reunidas las personas relacionadas, al objeto de acordar la financiación de las obras de edificación, reurbanización y demás aspectos específicos del **Área de Renovación Urbana "Barrio de San Antón" en Elche, Alicante - Programa 2007-2008 (1ª Fase)**, en el marco del R.D. 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, modificado por R.D. 14/2008, de 11 de enero (en adelante R.D. 801/2005 modificado por R.D. 14/2008),

MANIFIESTAN

1. Que el Barrio de San Antón se encuentra situado al sureste de Elche, en el ensanche llamado Alzabares Alto, situado en la periferia del municipio junto a la circunvalación de la carretera general Alicante-Murcia

En la actualidad, las viviendas se encuentran en un deficiente estado de conservación al estar habitadas por familias con bajos recursos económicos. Sus dimensiones y superficies son reducidas conforme los mínimos exigidos, existiendo en ocasiones hacinamiento y no cumpliendo con los requisitos de seguridad y accesibilidad establecidos según la normativa de aplicación. Los inmuebles, por lo general, se encuentran en avanzado estado de deterioro.

2. Que ante la imposibilidad de una adecuada conservación de las viviendas existentes a través de la rehabilitación y la necesidad de una intervención de Remodelación Integral que permita superar las limitaciones del actual sistema de rehabilitación, el 2 de febrero de 2005, se suscribió Convenio de Colaboración entre el Instituto Valenciano de Vivienda S.A. y el Ayuntamiento de Elche, para la remodelación inmobiliaria y urbanística del Barrio de San Antón y el fomento de la construcción de viviendas protegidas en Elche, con el objetivo de poder abordar la remodelación de todo el barrio.

3. Que la Comunidad Valenciana, mediante el Decreto 81/2006, de 9 de junio, estableció la figura del Área de Remodelación Urbana con el objetivo de poder abordar la renovación de áreas degradadas mediante la reurbanización y la construcción de nuevas viviendas.

4. Que con motivo de la aprobación del R.D.14/2008 de 11 de enero, que modifica el R.D. 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, se añade una Sección 6ª en el capítulo VI en la que se regula una nueva figura denominada Área de Renovación Urbana. El artículo 70 duo 1 regula el área de renovación urbana como tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental que por el elevado nivel de deterioro de las viviendas, así como por razones de índole técnica y económica comportan la demolición y hacen inviable la rehabilitación.

Asimismo las viviendas objeto de renovación cumplen las condiciones generales a efectos del Área de Renovación Urbana, reguladas en el artículo 70 ter 1 a y b, puesto que las viviendas tienen una antigüedad mayor de 30 años, y están por debajo de los estándares mínimos respectos a los requisitos básicos de la edificación en la normativa vigente.

5. Que la Comunidad Valenciana, mediante el Decreto 82/2008, de 6 de junio, ha procedido a adaptar la normativa fijada por el Decreto 81/2006, de 9 de junio, con los criterios establecidos por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, para la figura del Área de Renovación Urbana.

6. Que por parte de la Comunidad Valenciana y el Ayuntamiento de Elche se ha solicitado la financiación del **Área de Renovación Urbana "Barrio de San Antón" en Elche, Alicante - Programa 2007-2008 (1ª Fase)**.

Que en el Área de Renovación Urbana objeto del presente Acuerdo se ha programado la renovación de 1.095 viviendas, que supone un presupuesto de 129.075.045,23 €, si bien en el Programa 2007-2008 se actuará sobre **307 viviendas**, estimándose un coste total de la actuación de **36.752.002,87 €**, que se desglosa en los siguientes conceptos:

Coste total de las obras de Edificación	**27.948.650,93 €**
Obras de **urbanización**	3.086.643,48 €
Obras de **demolición**	865.164,19 €
Coste total de las obras de Reurbanización	**3.951.807,67 €**
Coste total de las obras de Mantenimiento o Rehabilitación	**2.089.987,15 €**
Coste total del Equipo Técnico de Gestión	**1.234.592,84 €**
Coste total de las actuaciones de Realojo	**1.526.964,28 €**
COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN	**36.752.002,87 €**

7. Las Administraciones firmantes consideran necesaria la financiación de las actuaciones en este Área al objeto de potenciar el uso residencial, asegurando la diversidad social y el realojamiento de la población residente, ajustándose a la normativa del planeamiento urbanístico vigente, aplicándose las disposiciones sobre eliminación de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad, así como a la mejora de la eficiencia energética de los edificios.

Analizados los antecedentes anteriormente expuestos, y de conformidad con el artículo 70 septem. 1 del R.D. 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el R.D. 801/2005, de 1 de julio, se adoptan los siguientes:

ACUERDOS

Primero.- Declaración de Área de Renovación Urbana

Se declara Área de Renovación Urbana al ámbito denominado **"Barrio de San Antón" en Elche, Alicante** a efectos de lo establecido en el Artículo 70 duo del R.D. 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el R.D. 801/2005, de 1 de julio.

Segundo.- Actuaciones a desarrollar.

El Barrio de San Antón comprende el ámbito delimitado por: al Norte, C/ Abio y C/ Albelló; al Sur, C/ Pintor Benedicto y Avda. de Santa Pola; al Este, C/ Marchena; y al Oeste, Avda. de Santa Pola y Zonas Verdes, en Elche.

La renovación urbana se posibilita mediante el Plan de Reforma Interior Modificativo, de forma que los terrenos y las edificaciones adscritas, quedan sujetos al regimen de Actuaciones Integradas. Se ha redactado ya un Plan de Reforma Interior que delimita dos Unidades de Ejecución, pudiendo efectuarse la Actuación Integrada en las mismas siempre que se actúe por fases. Dicho Plan se encuentra pendiente de aprobación provisional.

Debido al elevado estado de deterioro en que se encuentran las viviendas, la actuación protegida comprenderá las obras de demolición de los edificios, de reurbanización del suelo, de mantenimiento o rehabilitación de la edificación existente y de construcción de las nuevas viviendas así como actuaciones de realojo de los afectados y de gestión técnica e información a los mismos a través del Equipo Técnico de Gestión adscrito a la Ventanilla Única de Vivienda existente en el municipio.

El nuevo proyecto que contemple la actuación protegida se ajustará a las directrices del planeamiento urbanístico vigente, preservando el uso residencial de los edificios objeto de la actuación incorporándose, en su caso, viviendas protegidas en alquiler en los incrementos de edificabilidad que pudieran producirse.

El Ministerio de Vivienda y la Comunidad Valenciana se comprometen a efectuar el seguimiento conjunto y a coordinar sus actuaciones en orden al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente Acuerdo a través de la Comisión Bilateral de Seguimiento a que se refiere el Convenio para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Tercero.- Beneficiarios.

Conforme al artículo 70 quinque del R.D. 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el R.D. 801/2005, de 1 de julio, a efectos del acceso a las nuevas viviendas protegidas del área de renovación urbana, serán beneficiarios con carácter preferente aquellas personas que se encuentren inscritas en el censo de personas que deban ser realojadas y que acrediten suficientemente su régimen de tenencia de las viviendas objeto de la actuación de renovación, ya sea como titulares de las mismas o en calidad de arrendatarios o de titulares de cualquier derecho de disfrute sobre la vivienda objeto de renovación.

En uso de las facultades otorgadas en el artículo 70 quinque. 3 del R.D. 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el R.D. 801/2005, de 1 de julio, la Comunidad Valenciana exime a los inquilinos y adquirentes de las viviendas protegidas de las condiciones, incompatibilidades y

límites establecidos con carácter general en el R.D. 801/2005, de 1 de julio, en la medida en que ello resulte necesario para alcanzar las finalidades sociales propuestas y habida cuenta de las circunstancias personales específicas. Se determinarán además, las aportaciones de los beneficiarios, en su caso, así como la valoración de los bienes afectos al proceso de renovación.

Subsidiariamente también podrán ser beneficiarios de las nuevas viviendas aquellas personas que cumplan los requisitos para acceder a las viviendas protegidas y a las ayudas financieras establecidas en el R.D. 801/2005 modificado por R.D. 14/2008.

Cuarto.- Financiación de las actuaciones.

- El **Ministerio de Vivienda** aportará la cantidad de **9.871.539,19 €**, para financiar las actuaciones necesarias para la renovación de las viviendas, entendiendo como tales, las de Edificación, Reurbanización, Equipo Técnico de Gestión y Relaojo de los afectados, representando dicho importe un porcentaje estimado inicial del **26,86%** del coste total de tales actuaciones.

Conforme a la cláusula cuarta, apartado 2 del Convenio de Colaboración firmado entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Valenciana, para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 la reserva de eficacia tiene como finalidad cubrir necesidades o demandas imprevistas a lo largo de la ejecución del presupuesto. Por este motivo la aportación del Ministerio de Vivienda para estas actuaciones se realizará con cargo al Presupuesto de Gastos del Estado, **aplicación presupuestaria 27.09.261N.752.19.**

- La **Comunidad Valenciana** se compromete a financiar por una cuantía de **9.871.539,19 €**, para financiar las actuaciones necesarias para la renovación de las viviendas, entendiendo como tales, las de Edificación, Reurbanización, Equipo Técnico de Gestión y Relaojo de los afectados, representando dicho importe un porcentaje estimado inicial del **26,86%** del coste total de tales actuaciones

- El **Ayuntamiento de Elche** aportará la cantidad de **3.172.037,66 €** para financiar las actuaciones necesarias para la renovación de las viviendas, entendiendo como tales, las demoliciones previstas para Reurbanización y Mantenimiento o Rehabilitación de la edificación existente, representando dicho importe un porcentaje estimado inicial del **8,63%** del coste total de tales actuaciones.

- Los **particulares** aportarán, para financiar las actuaciones necesarias para la edificación de las viviendas protegidas la cantidad de **13.836.886,83 €**, que representan **37,65%** del coste total. El Instituto Valenciano de Vivienda S.A, como Ente Gestor de la actuación, podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación. Los titulares de las viviendas así financiadas podrán subrogarse en dicho préstamo.

La participación de los agentes intervinientes según el tipo de actuaciones, será la siguiente:

ACTUACIÓN	COSTE TOTAL	MINISTERIO DE VIVIENDA	COMUNIDAD VALENCIANA	AYUNTAMIENTO DE ELCHE	PARTICULARES
Edificación	**27.948.650,93 €**	8.099.914,10 €	6.011.850,00 €	-	13.836.886,83 €
Reurbanización	**3.951.807,67 €**	1.110.085,91 €	1.976.557,57 €	865.164,19 €	
Mantenimiento o Rehabilitación	**2.089.987,15 €**	-	-	2.089.987,15 €	-
Equipo Técnico de Gestión	**1.234.592,84 €**	347.139,18 €	670.567,34 €	216.886,32 €	-
Realojos	**1.526.964,28 €**	314.400,00 €	1.212.564,28 €	-	-
TOTAL	**36.752.002,87 €**	**9.871.539,19 €**	**9.871.539,19 €**	**3.172.037,66 €**	**13.836.886,83 €**
% PARTICIPACIÓN	**100,00%**	**26,86%**	**26,86%**	**8,63%**	**37,65%**

La inversión acordada para cada una de las partes, se distribuye en las siguientes anualidades:

ANUALIDAD	MINISTERIO DE VIVIENDA	COMUNIDAD VALENCIANA	AYUNTAMIENTO DE ELCHE	PARTICULARES	TOTAL
2008	987.153,92 €	101.770,66 €	300.000 €	-	**1.881.934,00 €**
2009	4.442.192,64 €	915.444,67 €	1.431.221,15 €	-	**6.150.646,73 €**
2010	2.961.461,76 €	1.830.889,34 €	563.472,32 €	-	**5.585.360,51 €**
2011	1.480.730,87 €	7.023.434,52 €	877.344,19 €	13.836.886,83 €	**23.134.061,63 €**
TOTAL	**9.871.539,19 €**	**9.871.539,19 €**	**3.172.037,66 €**	**13.836.886,83 €**	**36.752.002,87 €**

Quinto.- Otros compromisos.

La Comunidad Valenciana se obliga a dar cumplimiento a los siguientes compromisos:

1. El Instituto Valenciano de Vivienda S.A. actuará como Ente Gestor de la actuación, desarrollando tareas de continuidad y desarrollo del cumplimiento de las obligaciones anteriormente asumidas en el convenio de colaboración entre el Instituto Valenciano de Vivienda y el Ayuntamiento de Elche, para la Remodelación Inmobiliaria y Urbanística del Barrio de San Antón y el fomento de la construcción de viviendas protegidas en Elche, suscrito el 2 de febrero de 2005.

2. Adoptar las medidas necesarias, tanto de carácter normativo como en el ámbito de la gestión que procedan, a fin de que se promuevan y construyan las viviendas.

3. Comunicar al Ministerio de Vivienda, según los protocolos de información acordados, la relación de beneficiarios de las ayudas, para su inclusión en el Registro de Viviendas Protegidas, de conformidad con los protocolos de información acordados.

4. Supervisar los proyectos y del desarrollo de las obras, así como la adecuación y cumplimiento de las mismas, a lo establecido en el R.D. 801/2005 modificado por R.D. 14/2008.

5. Determinar un procedimiento de distribución de los recursos que asegure los principios de objetividad, concurrencia y publicidad, garantizando la transparencia de las actuaciones administrativas.

6. El Equipo Técnico de Gestión adscrito a la Ventanilla Única de Vivienda existente en el municipio, contará con los efectivos de un arquitecto, un licenciado en Derecho, un mediador social y dos auxiliares administrativos. Estos efectivos podrán modificarse, por propuesta razonada, en función de las necesidades específicas. La ayuda del Ministerio de Vivienda destinada al Equipo Técnico de Gestión adscrito a la Ventanilla Única de Vivienda existente en el municipio será justificada en los siguientes porcentajes: un 30% para gastos efectuados en medios materiales y un 70% para gastos efectuados en medios personales.

El Ayuntamiento de Elche, se obliga a dar cumplimiento a los siguientes compromisos:

1. Financiar el 100% de las actuaciones de demolición y asumir los costes de mantenimiento de la edificación existente hasta que se lleve a cabo la renovación urbana, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por el Ayuntamiento de Elche en las Bases de la Convocatoria de Subvenciones para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de edificios integrados en zonas declaradas en proceso de degradación y/o Áreas de Renovación Urbana"

2. Asumir las tasas e impuestos municipales que puedan gravar la actuación objeto de este acuerdo, específicamente las correspondientes a las licencias de edificación y reurbanización, por importe de 964.520,41 €

3. Al margen de las actuaciones protegidas, financiar el traslado e instalación del Centro Social del Barrio de San Antón, lo que supone un incremento adicional en la aportación del Ayuntamiento de 376.540,64 €.

4. Elaborar un plan integral de intervención social específico de carácter complementario a la intervención urbanística.

5. Realizar y tramitar, en caso necesario, un proceso de declaración en situación de ruina de los bloques de viviendas integrantes, conforme a las propuestas que eleve el Instituto Valenciano de Vivienda S.A., dictando las órdenes de ejecución que proceda.

6. Gestionar íntegramente el proceso de demolición de los bloques de viviendas integrantes ejecutando los derribos de forma coordinada para que los mismos sean llevados a cabo de manera consecutiva al proceso de realojos.

7. Establecer y regular ayudas para el establecimiento de medidas tendentes a evitar riesgos para la seguridad de las personas residentes en las actuales edificaciones del Barrio de San Antón durante el tiempo de ejecución de la actuación.

8. Adoptar las actuaciones necesarias para facilitar la gestión y tramitación de cuantos permisos, licencias y autorizaciones administrativas sean pertinentes en todo el proceso, así como el apoyo a la información y gestión de las ayudas por parte de la Oficina Municipal de Vivienda, y las tramitadas por la empresa municipal PIMESA.

Sexto.- Desarrollo del Acuerdo – Comisión Técnica de Seguimiento.

El seguimiento de las actuaciones correspondientes a este Área será efectuado por la Comisión Bilateral de Seguimiento prevista en el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Valenciana.

Dicha Comisión verificará el cumplimiento de las previsiones contenidas en este Acuerdo de la Comisión Bilateral, realizando las modificaciones, reajustes, de conformidad con lo establecido en el art. 78.c), del R.D. 801/2005, modificado por R.D. 14/2008, o toma de decisiones que resulten necesarios, ante las eventualidades que pudieran producirse, a fin de asegurar el desarrollo de las actuaciones hasta su total ejecución.

Asimismo, se creará, al amparo del presente Acuerdo, una Comisión Técnica de Seguimiento, con representación paritaria de dos miembros de cada Administración: del Ministerio de Vivienda, de la Comunidad Valenciana y del Ayuntamiento de Elche. Deberá además:

1. Gestionar y realizar el seguimiento de la ejecución de las medidas previstas en el presente Acuerdo, informando periódicamente a la Comisión Bilateral.

2. Informar sobre el desarrollo de las actuaciones derivadas del presente Acuerdo. El Instituto Valenciano de Vivienda S.A., como Ente Gestor, a requerimiento de la Comisión Técnica, elevará cuantos informes sean necesarios para garantizar la transparencia de las actuaciones administrativas.

3. Estudiar y resolver aquellas situaciones de carácter excepcional que pudieran darse en el desarrollo de la actuación.

4. Coordinar el seguimiento del desarrollo de las promociones e informar sobre los cambios de programación que pudieran producirse, conforme a lo previsto en la cláusula cuarta.

Séptimo.- Viviendas resultantes del Área de Renovación.

Las nuevas viviendas que se construyan tendrán las siguientes características:

1. Se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario, o en su caso, del inquilino. Se clasificarán como viviendas de protección oficial de régimen especial conforme al artículo 19.1 del RD 801/2005 modificado por RD 14/2008.

2. En cuanto al precio máximo en segunda y posteriores transmisiones, la Comunidad Valenciana será la encargada de establecer, conforme al artículo 20 del Real Decreto 801/2005 y al artículo 37 del Decreto 41/2006 el precio máximo en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas objeto del ARU.

3. Conforme establece el artículo 51 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, ésta podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas y sus anejos sujetas a cualquier régimen de protección pública en las segundas y sucesivas transmisiones, de acuerdo al ejercicio y procedimiento regulado en los artículos 52 y 53 de la mencionada Ley. La Comunidad Valenciana, mediante resolución, podrá delegar expresamente dicho procedimiento en el Instituto Valenciano de Vivienda S.A. como Ente Gestor de la actuación. Igualmente, podrá acordar la cesión de estos mismos derechos de titularidad de la Comunidad Valenciana a favor del Instituto Valenciano de Vivienda S.A., en virtud de lo establecido en el artículo 15 del Decreto 41/2006 de 24 de marzo, del Consejo de la Comunidad Valenciana.

Octavo.- Información pública de la actuación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78 f) del R.D. 801/2005 modificado por R.D. 14/2008 y, teniendo en cuenta lo previsto en el Convenio entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Valenciana al objeto de garantizar la transparencia hacia los ciudadanos beneficiarios y de informar a la opinión pública, las Administraciones se comprometen a informar de la manera más adecuada sobre las aportaciones económicas de las partes firmantes y en especial a:

- La inclusión de forma visible, de la imagen corporativa en carteles exteriores, mediante la instalación de carteles informativos en la zona de actuación, aprobadas por la Comisión Técnica de Seguimiento.

- La participación conjunta e información sobre cuantos actos públicos, tanto en el inicio, en la ejecución como en el final del convenio se realicen, para lo cual se comunicará fehacientemente con la antelación necesaria para garantizar la asistencia de representantes de las partes firmantes.

- La instalación de vallas informativas en la zona de actuación conforme al Manual de identidad corporativa del Plan de Vivienda 2005-2008, estatal y valenciano, así como en la Ventanilla Única de Vivienda.

- La instalación de placas conmemorativas permanentes en las infraestructuras realizadas accesibles al público en general, conforme al citado Manual, si lo acuerdan las Administraciones actuantes.

- La instalación de una placa en cada portal donde se conmemore la promoción, con inclusión de las administraciones participantes.

- La comunicación de acciones dirigidas a los medios de comunicación (prensa, radio, televisión, páginas Web, etc.) deberá contemplar, en todo caso, la participación de las tres administraciones firmantes

Noveno.- Abono de la subvención por el Ministerio de Vivienda.

El abono de la subvención a cargo del Ministerio de Vivienda se realizará a la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Comunidad Valenciana, pagándose el 100 % de la aportación establecida para el año 2008 a la firma del presente Acuerdo. El resto de la subvención, se abonará previa justificación del gasto, conforme a lo establecido en el Convenio suscrito entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Valenciana, para la aplicación del Plan de Vivienda 2005-2008, si bien, para el pago de la anualidad 2009, se deberá acreditar también la colocación del cartel informativo correspondiente, de acuerdo con el Manual de Imagen Institucional.

Undécimo.- Duración del acuerdo.

El periodo de duración de las actuaciones previstas en el presente Acuerdo, se establece en principio hasta el 31 de diciembre de 2011, plazo que podrá ser prorrogado por la Comisión Bilateral de Seguimiento, si llegado su término existiesen razones que así lo exigiesen.

En cumplimiento de lo acordado se remitirá copia de este Acuerdo a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma.

Sin más asuntos que tratar y en prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes lo firman en el lugar y fecha indicados.

LA MINISTRA DE VIVIENDA

BEATRIZ CORREDOR SIERRA

EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, AGU URBANISMO Y VIVIENDA

JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

EL ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ELCHE

ALEJANDRO SOLER MUR