



# PMVS

## V. ANEXO LEGISLATIVO



### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

GUARO

Junio 2018

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Guaro ha procedido a desarrollar dichos trabajos de redacción del PMVS, en coherencia con el marco de los programas e instrumentos diseñados por el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para los próximos años.

En este Anexo se recopila, sin ánimo de ser totalmente exhaustivo, el marco legislativo del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

El derecho a acceder a una vivienda digna es un derecho reconocido por la legislación y las administraciones en diferentes niveles: local, autonómico, estatal e internacional.

Hay que hacer notar que la legislación sobre la vivienda tiene una especial complejidad que deriva del elevado número de normas que la componen, de los cambios permanentes a los que dichas normas están sometidas y del número de fuentes normativas que inciden especialmente en la regulación del Derecho urbanístico dada la pluralidad de los entes públicos competentes en la materia. La obligación que el art. 47 CE impone a los poderes públicos se precisa en el art. 148.1.3<sup>ª</sup> CE al establecer que las Comunidades Autónomas podrán asumir como competencia exclusiva "la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda", competencia que ha sido efectivamente incluida en todos los Estatutos de Autonomía.

Junto a la normativa autonómica habrá que considerar la existencia de un Derecho estatal sobre la materia, así como la normativa municipal que derive de la articulación de las competencias de gestión y ejecución urbana que la legislación sobre régimen local, especialmente la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local de 1985, atribuye a los Ayuntamientos.

## I. ANEXO DE LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

<b>1. ANEXO REGULACIÓN NORMATIVA</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1. MARCO LEGISLATIVO Y VIGENCIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA</b> .....	<b>8</b>
<b>1.3. LEGISLACIÓN ESTATAL</b> .....	<b>9</b>
1.3.1. DECRETO 2114/1968, DE 24 DE JULIO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.....	9
1.3.2. REAL DECRETO-LEY 31/1978, DE 31 DE OCTUBRE (RCL 1978, 2419), SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y REAL DECRETO 3148/1978, DE 10 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE DESARROLLA EL MISMO.....	13
1.3.3. REAL DECRETO 2329/1983, DE 28 DE JULIO DE PROTECCIÓN OFICIAL A LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL Y URBANO.....	14
1.3.4. REAL DECRETO 727/1993 DE 14 DE MAYO, SOBRE PRECIO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PRIVADA.....	14
1.3.5. LA LEY 8/2013 DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.....	9
1.3.6. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA DE 2015, APROBADO POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 OCTUBRE.....	9
<b>1.4. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA</b> .....	<b>15</b>
1.4.1. ESTATUTO DE AUTONOMÍA DE ANDALUCÍA.....	15
1.4.2. DECRETO 376/2000, DE 1 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE REGULARIZA LA OCUPACIÓN DE DETERMINADAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA A ADJUDICAR EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO O ACCESO DIFERIDO A LA PROPIEDAD EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.....	15
1.4.3. DECRETO NÚM. 377/2000, DE 1 DE SEPTIEMBRE POR EL QUE SE REGULA EL ACCESO A LA PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA CUYO RÉGIMEN DE TENENCIA SEA EL ARRENDAMIENTO.....	15
1.4.4. LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, (LOUA).....	15
1.4.5. LEY 13/2005 DE 11 DE NOVIEMBRE DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y SUELO.....	17
1.4.6. DECRETO 149/2006, DE 25 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.....	17
1.4.7. DECRETO NÚM. 237/2007, DE 4 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE DICTAN MEDIDAS REFERIDAS A LOS OCUPANTES, SIN TÍTULO, DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA PERTENECIENTES A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y A LA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA DEL CAPITAL PENDIENTE POR LOS ADJUDICATARIOS.....	18
1.4.8. DECRETO NÚM. 11/2008, DE 22 DE ENERO POR EL QUE SE DESARROLLAN PROCEDIMIENTOS DIRIGIDOS A PONER SUELO URBANIZADO EN EL MERCADO CON DESTINO PREFERENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	18
1.4.9. ORDEN DE 21 DE JULIO DE 2008, SOBRE NORMATIVA TÉCNICA DE DISEÑO Y CALIDAD APLICABLE A LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y SE AGILIZAN LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS PARA OTORGAR LAS CALIFICACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDAS.....	19
1.4.10. LEY 1/2010, DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA.....	19
1.4.11. DECRETO 1/2012, DE 10 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO REGULADOR DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA.....	22
1.4.12. DECRETO-LEY NÚM. 6/2013, DE 9 DE ABRIL POR EL QUE SE ESTABLECEN MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.....	23
1.4.13. LEY 4/2013, DE 1 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.....	23
1.4.14. DECRETO 141/2016, DE 2 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.....	23
1.4.15. ORDEN DE 5 DE OCTUBRE DE 2017 CREA LA BOLSA DE OFERTA DE VIVIENDAS Y REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE PERMUTA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	32
1.4.16. ORDEN DE 18 DE DICIEMBRE 2017 DE DESARROLLO Y TRAMITACIÓN DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.....	32
<b>1.5. INFORMES VINCULADOS A LOS PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA Y SUELO</b> .....	<b>32</b>
1.5.1. INFORME PRECEPTIVO SOBRE EL PMVS: DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA DE LA LOUA.....	32
1.5.2. INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 31 DEL PAVR 2016- 2020.....	33
1.5.3. INFORMES SECTORIALES DE VIVIENDA EN LA TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: ARTÍCULOS 10.4 DE LA LEY 1/2010 Y 18.3.C DE LA LOUA.....	33
1.5.4. OTROS INFORMES SECTORIALES DE VIVIENDA.....	33

## 1. ANEXO REGULACIÓN NORMATIVA

En este apartado se hace un recorrido por el marco jurídico y normativo relacionado con la vivienda, en el ámbito estatal, autonómico y municipal, que contextualiza la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

### 1.1. MARCO LEGISLATIVO Y VIGENCIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

#### NORMATIVA ESTATAL

##### CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA

##### NORMATIVA ESTATAL DE CARÁCTER GENERAL

- o Ley 27/2013 de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.
- o Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

##### NORMATIVA ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA

##### NORMATIVA ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA DE CARÁCTER GENERAL

###### 1. VIVIENDA

- o Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- o Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- o Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- o Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

###### 2. URBANISMO, EDIFICACIÓN Y GARANTÍAS PARA LOS ADQUIRIENTES.

- o Ley 8/2013 de 26 junio Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana.
- o Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- o Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- o Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas.
- o Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias
- o Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos
- o Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social
- o Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo
- o Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- o Ley 4/2013 de 4 de junio de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.

## NORMATIVA ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL.

- o Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial
- o Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda
- o Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre
- o Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre
- o Orden de 4 de mayo de 1970 por la que se modifican las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969.
- o Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio de protección oficial a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.
- o Real Decreto 727/1993 de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada.
- o Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública pertenecientes a la comunidad autónoma de Andalucía y a la amortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios.

## PLANES ESTATALES DE VIVIENDA

- o Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- o Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

## NORMATIVA AUTONÓMICA

### ESTATUTO DE AUTONOMÍA DE ANDALUCÍA

### NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE URBANISMO

- o Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- o Decreto núm. 11/2008, de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

### NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE VIVIENDA

### NORMATIVA AUTONÓMICA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

- o Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía
- o Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- o Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- o Decreto-ley núm. 6/2013, de 9 de abril por el que se establecen medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda
- o Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas

- disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo
- o Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la amortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios
  - o Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento
  - o Decreto 376/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulariza la ocupación de determinadas viviendas de promoción pública a adjudicar en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad en la Comunidad Autónoma de Andalucía
  - o Decreto 378/2000, de 1 de septiembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar la amortización anticipada a los titulares de viviendas de promoción pública cedidas en régimen de venta con precio aplazado, acogidas a regímenes de protección anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre
  - o Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - o Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía
  - o Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía
  - o Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.
  - o Real Decreto núm. 2960/1976, de 12 de noviembre por el que se aprueba el Texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial.

#### ACCIÓN ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA DE FOMENTO.

- o Decreto 229/2002, de 10 de septiembre, por el que se instituye el Premio Andalucía de Arquitectura
- o Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- o Orden de 5 de octubre de 2017 crea la bolsa de oferta de viviendas y regula el procedimiento para la declaración de permuta de vivienda protegida.
- o Orden de 18 de diciembre 2017 de desarrollo y tramitación del programa de regeneración del espacio público urbano en la comunidad autónoma de Andalucía.

#### NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS.

- o Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.
- o Decreto 93/2014, de 27 de mayo, de traspaso de funciones en materia de fianzas de arrendamientos de vivienda y para uso distinto del de vivienda, y de suministros de agua, gas y electricidad
- o Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler.
- o Ley núm. 19/2009, de 23 de noviembre por la que se establecen medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

#### NORMATIVA TÉCNICA AUTONÓMICA.

- o Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas

- o Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía
- o Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.
- o Decreto-ley 1/2014, de 18 de marzo, por el que se regula el programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015.

#### **NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA.**

- o Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

#### **NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.**

- o Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
- o Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

#### **NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS.**

- o Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas

#### **NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO EN MATERIA DE VIVIENDA.**

- o Decreto 448/2010, de 21 de diciembre, por el que se cede a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la titularidad de bienes, derechos y obligaciones correspondientes a determinadas promociones públicas de viviendas, locales, trasteros, garajes y edificaciones complementarias propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- o Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

#### **SUBVENCIONES AUTONÓMICAS**

- o Orden de 24 de mayo de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- o Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- o Orden de 2 de mayo de 2018, por la que se efectúa convocatoria, en régimen de competencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de adecuación funcional básica de viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2018, para el ejercicio 2018.



#### NORMATIVA MUNICIPAL.

- Plan General de Ordenación Urbanística.
- Ordenanza reguladora del funcionamiento del registro público municipal de demandantes de vivienda protegida y de la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas.

#### CONVENIOS

- Convenio de Colaboración entre la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y la Diputación Provincial de Málaga para la redacción, puesta en marcha, revisión y actualización de los planes municipales de vivienda y suelo de los municipios pertenecientes a la provincia de Málaga.



## 1.2. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA

Es con el Estado social de Derecho y la afirmación de la dimensión social de la propiedad, la vivienda se empieza a incluir entre los derechos sociales, adquiriendo una dimensión pública.

En el derecho a la vivienda hay que valorar una serie de aspectos. En primer lugar, estamos ante un derecho social en sentido estricto, es decir se trata de un derecho que no se configura como subjetivo y que, en consecuencia, no confiere a sus titulares una acción ejercitable en el orden a la obtención directa de una vivienda "digna y adecuada".

El art. 47 actúa como un mandato a los poderes públicos en cuanto éstos están obligados a definir y ejecutar las políticas necesarias para hacer efectivo aquel derecho, configurado como un principio rector o directriz constitucional que tiene que informar la actuación de aquellos poderes (STC 152/1988, de 20 de julio, y las más recientes 7/2010, de 27 de abril y 93/2015, de 14 de mayo).

La necesidad de precisar minuciosamente el derecho a la vivienda deriva de la superación del concepto de la vivienda únicamente como objeto de la propiedad privada para pasar a ser considerado uno de los elementos básicos para la existencia humana. Ello ha llevado a la necesidad de regular no sólo la vivienda en cuanto edificación (inmueble) sino también la vivienda en cuanto conjunto de bienes que constituyen "el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada". El disfrute como objeto directo del derecho incluye la regulación del conjunto de elementos que, junto al inmueble, permiten hacer efectiva la consideración de la vivienda como digna y adecuada (urbanización, servicios, seguridad, condiciones higiénicas, etc.), siendo éste el elemento clave del derecho, con independencia del título en virtud del cual se disfrute la vivienda (propiedad, arrendamiento u otro). La consecuencia es doble. Por una parte, el tratamiento de la vivienda como función pública y no como objeto exclusivo del Derecho privado; por otra, la consideración de que del art. 47 se deriva la necesidad de abordar una política social en materia de vivienda como fórmula para que importantes sectores de la población, con recursos económicos limitados, puedan acceder a una vivienda digna.

Por esta razón, el desarrollo normativo del art. 47 puede contemplarse desde la doble óptica que enmarca la materia que integra el Derecho urbanístico, por una parte, y en cuanto objeto de protección específica de las Administraciones Públicas, por otro.

Conforme a lo dispuesto **en el artículo 47 de la Constitución**, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general.

La Constitución configura el derecho a la vivienda como un principio rector de la política social y económica, de tal forma que su contenido prestacional exige la actuación positiva de todos los poderes públicos con competencias en la materia. Sin perjuicio de que el derecho se proclama respecto de todos los españoles, adquiere una especial significación respecto de quienes carecen de medios para acceder a una vivienda digna y adecuada en el mercado libre, cualificando el deber de las Administraciones Públicas competentes de generar aquellas «condiciones necesarias» que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares.

A partir de este marco constitucional, desde el Estado se van aprobando una serie de normas que refuerzan la protección de las personas afectadas por el drama del impago de las

hipotecas. Las que más repercusión han tenido de cara a la defensa de las personas en situación de vulnerabilidad y exclusión, son:

- Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios sin Recursos, y Anexo 1: “Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual”
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y el Real Decretoley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la Protección de Deudores Hipotecarios.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo (modificada y mejorada en algunos aspectos en el año 2015), de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021.

### 1.3. LEGISLACIÓN ESTATAL

#### 1.3.1. LA LEY 8/2013 DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

La Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, propone como objetivos, potenciar la rehabilitación edificatoria así como la regeneración y renovación urbana, ofrecer un marco normativo idóneo que permita la reconversión y reactivación del sector de la construcción y fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad.

La Ley ha modificado determinados aspectos de la Ley del Suelo estatal, que inciden en determinaciones de la LOUA, que afectan a las reservas de suelo para vivienda protegida, de forma que se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, estableciendo los porcentajes mínimos obligatorios en función de la clasificación del suelo.

También propone la posibilidad de computar el suelo destinado a vivienda protegida en alquiler como equipamiento público, y la posibilidad de que las Comunidades Autónomas dejen en suspenso durante cuatro años la obligación de reserva para vivienda protegida, siempre que se cumplan determinados requisitos.

#### 1.3.2. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA DE 2015, APROBADO POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 OCTUBRE

El vigente texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, norma que se elaboró al amparo de la delegación conferida al Gobierno por el art. Uno, h) de la Ley 20/2014, de 29 de octubre, que autorizaba al Ejecutivo para aprobar un texto refundido en el que se integrasen, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y determinados preceptos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El Título I se ocupa del estatuto de los derechos y deberes de los sujetos afectados, que inspiran directa o indirectamente el resto del articulado. Con este objeto, se definen tres estatutos subjetivos básicos que cabe percibir como tres círculos concéntricos:

**Primero**, el de la ciudadanía en general en relación con el suelo y la vivienda, que incluye derechos y deberes de orden socio-económico y medioambiental de toda persona con independencia de cuáles sean su actividad o su patrimonio, es decir, en el entendimiento de la ciudadanía como un estatuto de la persona que asegure su disfrute en libertad del medio en el que vive, su participación en la organización de dicho medio y su acceso igualitario a las dotaciones, servicios y espacios colectivos que demandan la calidad y cohesión del mismo.

**Segundo**, el régimen de la iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias que se configura como una actividad económica de interés general que afecta tanto al derecho de la propiedad como a la libertad de empresa. Por lo que respecta a la iniciativa pública, la Administración podrá utilizar para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones urbanísticas todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística. En cuanto a la iniciativa privada, ésta podrá partir de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. En los procedimientos de iniciativa pública podrán participar tanto los propietarios de los terrenos como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.

**Tercero**, el estatuto de la propiedad del suelo, definido -como es tradicional entre nosotros- como una combinación de facultades y deberes que no comprende per sé la edificabilidad, cuya patrimonialización se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda. La Ley distingue entre el contenido general del derecho de propiedad del suelo, con sus correspondientes facultades y deberes y cargas, del contenido propio de la propiedad del suelo en situación de urbanizado y del suelo en situación rural o vacante de edificación.

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones Públicas con que el Real Decreto Legislativo abre su Título II, entre los que destaca la urbanización, que supone la inclusión en la ordenación territorial y urbanística de un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado; del suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural. En este sentido la Ley mantiene las dos situaciones básicas del suelo: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Mención especial merece también la reserva de suelo residencial para vivienda protegida, ya que la propia Constitución vincula la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda. La importancia de todas estas operaciones determina que en el referido Título se incluyan reglas precisas que aseguren unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no

meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que las actuaciones urbanísticas tienen sobre la economía y el medio ambiente.

Los nuevos Títulos III y IV abordan, respectivamente, la regulación del Informe de Evaluación de los Edificios, que tiene por objeto examinar el estado de conservación, las condiciones básicas de accesibilidad y la eficiencia energética de los inmuebles ubicados en edificios residenciales de vivienda colectiva; y la cooperación y colaboración interadministrativa en materia urbanística, que se canaliza fundamentalmente a través de la suscripción de los correspondientes convenios, incluyendo los de financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

El Título V contiene los criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. La Ley parte de las dos situaciones básicas mencionadas en el Título II: suelo rural y suelo urbanizado. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación. En el suelo rural, se adopta el método de la capitalización de rentas, sin olvidar que la localización influye en el valor de este suelo, siendo la renta de posición un factor relevante en la formación tradicional del precio de la tierra. En el suelo urbanizado, los criterios de valoración que se establecen dan lugar a tasaciones siempre actualizadas de los inmuebles. En todo caso y con independencia del valor del suelo, cuando éste está sometido a una transformación urbanizadora o edificatoria, se indemnizan los gastos e inversiones acometidos junto con una prima razonable que retribuya el riesgo asumido. En los casos en los que una decisión administrativa impide participar en la ejecución de una actuación de urbanización, o altera las condiciones de ésta, sin que medie incumplimiento por parte de los propietarios, se valora la privación de dicha facultad en sí misma. En definitiva, un régimen que, sin valorar expectativas generadas exclusivamente por la actividad administrativa de ordenación de los usos del suelo, retribuye e incentiva la actividad urbanizadora o edificatoria emprendida en cumplimiento de aquélla y de la función social de la propiedad.

El Título VI se ocupa, en términos idénticos a los del Texto Refundido de 2008, de las instituciones de garantía de la integridad patrimonial de la propiedad: la expropiación forzosa y la responsabilidad patrimonial.

El Título VII contiene diversas medidas de garantía del cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria. Así, el reconocimiento de la capacidad de obrar de los diversos agentes que intervienen en las actuaciones urbanísticas se acompaña de la garantía de que la misma se ejerza efectivamente para cumplir con la función social de la propiedad y con el destino urbanístico del suelo que aquélla tiene por objeto, ya sea público o privado su titular. A tal efecto, la Ley se ocupa de articular esa capacidad al servicio del interés general a lo largo de todo su cuerpo: desde la responsabilidad patrimonial por el incumplimiento de los plazos máximos en los procedimientos de ordenación urbanística, a la posibilidad de sustituir forzosamente al propietario incumplidor de los plazos de ejecución, el mayor rigor en la determinación de los destinos de los patrimonios públicos de suelo o las medidas arbitradas para asegurar que se cumple ese destino aun cuando se enajenen los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo. El Título se cierra con una regulación del régimen del derecho de superficie dirigida a favorecer su operatividad para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda y, con carácter general, diversificar y dinamizar las ofertas en el mercado inmobiliario.

Por último, el Título VIII contiene una serie de preceptos que, agrupados bajo la denominación de "Régimen Jurídico", contemplan la nulidad de pleno derecho de los actos dictados con infracción de la ordenación urbanística, las actuaciones con el Ministerio Fiscal en los supuestos de infracciones constitutivas de delito, las peticiones, actos y acuerdos procedentes en dichos ámbitos, las posibles acciones y recursos pertinentes, y las normas atinentes al Registro de la Propiedad.

Como se ha indicado, toda esta normativa parte de la consideración del sector edificación como uno de los principales sectores económicos por lo que la regulación de las condiciones de la misma incluye tanto el elemento sustantivo de la planificación como la de los requisitos básicos que garanticen la creciente demanda de seguridad en ella, que incluye tanto la seguridad estructural cuanto la protección contra el ruido (vid. SSTC 119/2001 de 29 de mayo y 16/2004 de 23 de febrero), el aislamiento térmico de las edificaciones, etc. A ello responden, aparte de las normas a las que ya hemos hecho mención, la Ley 38/ 1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación, que regula el conjunto del proceso edificatorio, los agentes que intervienen en él, las garantías de los usuarios, así como la exigencia de responsabilidades, así como el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, modificado entre otros por Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

La situación del Derecho urbanístico en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla tiene una entidad propia que conviene tener en cuenta. Desde el momento en que ambas Ciudades carecen de potestad legislativa, la aplicación en su caso de la doctrina del Tribunal Constitucional derivada de la STC 61/ 1997 implicaría la congelación de su ordenamiento en esta materia; para evitar esta situación la Disposición final segunda del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que su contenido íntegro es de aplicación directa en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla, correspondiendo a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas ciudades y sus revisiones (Disposición adicional tercera).

En otro orden de cuestiones, la política social en relación con la vivienda se centra en la intervención de las distintas Administraciones competentes para configurar un sistema que permita el acceso a la vivienda, en régimen de propiedad o de arrendamientos, de los sectores con escaso poder adquisitivo. La normativa en cuestión gira en torno a las viviendas de protección oficial reguladas en principio por la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, Texto Refundido aprobado por los Decretos 2131/ 1963, de 24 de julio y 3964/ 1964, de 3 de diciembre (el Reglamento para la aplicación de esta Ley es aprobado por el Decreto 2114/ 1961, de 24 de julio). El Real Decreto 2960/ 1976, de 12 de noviembre, aprobó el Texto Refundido de la legislación de Viviendas protegidas, pero el deterioro progresivo de la oferta de viviendas de protección oficial debido, en parte al menos, a la multiplicidad de los regímenes aplicables y a la ausencia de un sistema financiero capaz de respaldar las propuestas legislativas, será la causa de la publicación del Real Decreto Ley 31/ 1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, desarrollado por el Real Decreto 3148/ 1978, de 10 de noviembre.

Sin embargo, en la medida en que las Comunidades Autónomas han desarrollado sus competencias exclusivas en materia de vivienda aprobando específicamente normativa sobre vivienda de protección oficial hay que tener en cuenta que, lo mismo que en la materia de urbanismo, en este ámbito buena parte de las disposiciones estatales rigen exclusivamente con carácter supletorio.

Por otra parte, dado que el concepto de "vivienda digna y adecuada" que proclama el art. 47 CE no es solo predicable de la vivienda en propiedad, hay que considerar la acción de los poderes públicos en relación con las viviendas en alquiler, acción plasmada básicamente en la Ley 29/ 1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada de forma sustancial en este punto por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. También puede citarse el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, prorrogado para el año 2017 por 637/2016, de 9 de diciembre.

Finalmente, no pueden dejar de mencionarse en el ámbito de las políticas públicas sobre vivienda las medidas de protección de los deudores hipotecarios, que han adquirido especial relevancia tras la crisis económica y financiera de 2008. Entre las contempladas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, cabe referirse especialmente a la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión, o la limitación de los intereses de demora que pueden devengar las hipotecas constituidas sobre vivienda habitual.

### 1.3.3. DECRETO 2114/1968, DE 24 DE JULIO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.

Este Reglamento regula el régimen de protección oficial a la construcción de viviendas, el uso, conservación y aprovechamiento de las mismas, entendiéndose por «Viviendas de Protección Oficial» las que, dentro de un Plan Nacional de la Vivienda y de los programas de actuación, se construyan con arreglo a proyecto que el Instituto Nacional de la Vivienda apruebe, por reunir las condiciones que se señalan en este Reglamento y en las correspondientes ordenanzas.

### 1.3.4. REAL DECRETO-LEY 31/1978, DE 31 DE OCTUBRE (RCL 1978, 2419), SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y REAL DECRETO 3148/1978, DE 10 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE DESARROLLA EL MISMO.

El nuevo concepto de vivienda de protección **oficial** se desarrolla mediante el presente Real Decreto, en el que, para tales **viviendas**, se delimita el ámbito de su aplicación, así como se precisan su destino, superficie, diseño y calidad. Se define asimismo el módulo económico que servirá a los efectos de la fijación de los precios de renta y venta máximos de una única categoría de **viviendas** de protección **oficial**.

La disposición distingue claramente dentro del régimen de protección **oficial** la promoción pública de la privada, delimitando un tratamiento diferenciado en concordancia con la finalidad que a cada una de ellas le es propia.

El sistema de financiación que la presente disposición regula contempla simultáneamente la existencia de préstamos a promotores y adquirentes; posibilita a estos últimos, en determinados casos, el disfrute de una ayuda económica personal, y favorece especialmente a las promociones privadas de **viviendas** sin ánimo de lucro.

En el Real Decreto se establece de forma precisa el régimen legal aplicable y el procedimiento de tramitación de los expedientes, a fin de agilizar los mecanismos de actuación del sistema, sin que ello implique ausencia del necesario control en la calidad de la edificación.

Concepto nuevo desarrollado en este Real Decreto es el de la ayuda económica personal a favor de los adquirentes o usuarios de **viviendas** con determinados niveles de renta, y cuya cuantía y alcance considera la composición familiar. El apoyo financiero para estas ayudas se concreta en las entidades **oficiales** de crédito y en los presupuestos generales del Estado.

La promoción pública de **viviendas** de protección **oficial** se presenta con clara intención de descentralización al dar entrada en ella a los entes públicos territoriales, a quienes se pueden atribuir determinadas competencias en esa materia.

El Instituto Nacional de la Vivienda, como órgano especializado del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para la promoción pública de **viviendas**, ensancha sus posibilidades de gestión a través de la adquisición directa de **viviendas** y la suscripción de convenios con entidades de carácter público, cumpliendo en todo caso el fin de atender prioritariamente a la eliminación del chabolismo y de la infravivienda, y posibilitando el acceso -en compra o alquiler- a las familias con menores niveles de renta.

La introducción de una mayor libertad de actuación para los promotores de **viviendas** de protección **oficial**, junto con la mayor exigencia en el cumplimiento de las obligaciones inherentes a los adquirentes y usuarios de estas **viviendas**, justifica una intensificación del régimen sancionador para corregir las infracciones que se cometan.

#### 1.3.5. REAL DECRETO 2329/1983, DE 28 DE JULIO DE PROTECCIÓN OFICIAL A LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL Y URBANO

Esta disposición tiene por objeto la protección y financiación de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y su equipamiento, incluidas o no en áreas integradas, así como el régimen y funcionamiento de dichas áreas.

Se entiende por actuaciones de rehabilitación la adecuación constructiva o funcional de viviendas o de edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

Las actuaciones de rehabilitación podrán comprender asimismo la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendiéndose por tal los espacios libres, las infraestructuras y las dotaciones.

Las áreas de rehabilitación integrada, declaradas formalmente como tales, tendrán por objeto la mejora o recuperación de conjuntos urbanos o áreas rurales, de sus condiciones naturales, de las actividades económicas y sociales y de las condiciones de vida de sus residentes, a través de las necesarias actuaciones sobre edificios, espacios libres, infraestructuras, servicios y equipamiento necesarios. En las mismas se podrán promover las actuaciones de rehabilitación de viviendas a que se refiere el apartado anterior.

#### 1.3.6. REAL DECRETO 727/1993 DE 14 DE MAYO, SOBRE PRECIO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PRIVADA

Se regulan los precios de venta, en segundas y posteriores transmisiones, de las viviendas acogidas a los distintos regímenes de protección oficial de promoción privada, así como las rentas de dichas viviendas y su revisión, simplificando su determinación, todo ello sin perjuicio de la competencia de las Comunidades Autónomas y respetando las situaciones de los compradores que en la fecha de entrada en vigor tienen pendiente la formalización de su adquisición.



## 1.4. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

### 1.4.1. ESTATUTO DE AUTONOMÍA DE ANDALUCÍA

En el caso de la Comunidad Autónoma Andaluza, su Estatuto de Autonomía actualiza y adapta al ámbito territorial de la Comunidad Autónoma el mandato constitucional previsto en el artículo 47 de la CE, incluyendo el derecho a la vivienda entre los derechos sociales, deberes y políticas públicas y refiriéndolo a todas las personas con vecindad administrativa en Andalucía.

En concreto, los artículos 25 y 37.1.22 del Estatuto de Autonomía para Andalucía reconocen los derechos a una vivienda digna y adecuada, y al uso racional del suelo. Mientras que el artículo 56.1.a) recoge las competencias de la Comunidad en materia de vivienda

El Estatuto también establece en su artículo 92.b) las competencias de los Ayuntamientos en la “planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial”.

De este modo, la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada es el resultado de la combinación de tres políticas diferentes (económica, de vivienda y suelo), competencias de tres Administraciones diferentes: la política económica, competencia de la Administración central; la política de vivienda, competencia de las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos; y la política de suelo, competencia municipal.

### 1.4.2. DECRETO 376/2000, DE 1 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE REGULARIZA LA OCUPACIÓN DE DETERMINADAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA A ADJUDICAR EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO O ACCESO DIFERIDO A LA PROPIEDAD EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

El presente Decreto tiene por objeto posibilitar a los ocupantes de viviendas de promoción pública, adjudicadas en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad y de titularidad de la Junta de Andalucía, que carezcan de título bastante para ello, la regularización de su situación mediante el otorgamiento del correspondiente contrato de cesión, previo cumplimiento de determinados requisitos

### 1.4.3. DECRETO NÚM. 377/2000, DE 1 DE SEPTIEMBRE POR EL QUE SE REGULA EL ACCESO A LA PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA CUYO RÉGIMEN DE TENENCIA SEA EL ARRENDAMIENTO.

Es objeto del presente Decreto la regulación de los requisitos y condiciones que deben cumplir los adjudicatarios de viviendas de promoción pública cedidas en arrendamiento, para acceder a la propiedad de las mismas

### 1.4.4. LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, (LOUA).

La Comunidad Autónoma Andaluza, en el entendimiento del urbanismo como una función pública, dicta, en 2002, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Esta ley se hace eco de la dificultad que existía para encontrar suelos con un coste razonable que pudieran destinarse al desarrollo de viviendas protegidas. Por este motivo, la LOUA

establece en su artículo 10.1.A) b) la obligatoriedad de que los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas, en cada área de reforma interior o sector con uso residencial, mediante las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

Si el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida inferior al 30 %, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal establecido en el PMVS que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas.

El Plan General preverá su compensación en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Además se prevé, en el artículo 54.2.B) de la LOUA, la cesión gratuita del 10% de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, de los nuevos sectores que se incorporan a la ciudad. El cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin en virtud de la reserva del artículo 10.1.A) b).

Asimismo de este 10% del aprovechamiento cedido al Ayuntamiento, conforme al artículo 31 del Plan Andaluz de Vivienda 2016-20, el 50 por ciento de viviendas "se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011 de 23 de Diciembre de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda".

El Artículo 17 ordena que el 50% o el porcentaje que establezca el PMVS de las viviendas en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.

Asimismo la DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA bajo la rúbrica "Informe preceptivo de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo" que todo Plan Municipal de Vivienda y Suelo que arroje una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, requerirá de informe de la Consejería competente en materia de vivienda con carácter previo a su aprobación.

De este modo, los elementos que configuran el contexto en el que deben valorarse las posibilidades efectivas de desarrollo de una política de construcción de viviendas de protección oficial en Andalucía son:

- Obligación de reserva del 30 por ciento del aprovechamiento de los nuevos sectores urbanísticos para la construcción de viviendas de protección pública.
- El PGOU podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores concretos que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea.
- Cesión libre de cargas del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico de los nuevos sectores al Ayuntamiento.

- Calificación del 50 por ciento de las viviendas sobre suelos provenientes del aprovechamiento urbanístico cedido a los Ayuntamientos como viviendas de régimen especial.
- Si el PMVS arroja una demanda de vivienda protegida inferior al 30 %, la diferencia deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal establecido en el PMVS.
- Apoyo económico-financiero de la promoción de viviendas protegidas mediante el Plan de Vivienda vigente.
- EL Patrimonio municipal del suelo debe garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. (Art. 69.1 c) En suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, cuando se creen reservas de terrenos para el Patrimonio municipal del suelo, el uso residencial deberá destinarse predominante a viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

#### 1.4.5. LEY 13/2005 DE 11 DE NOVIEMBRE DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y SUELO.

Complementa determinados aspectos de la LOUA, con el objetivo de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida.

Se aborda el régimen jurídico de la vivienda protegida con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social. En este sentido, se establecen los mecanismos de calificación de la vivienda protegida, recogiendo con el nuevo rango la adjudicación de estas viviendas, en la que la selección de las personas adquirentes o arrendatarias deberá realizarse, con carácter general, bajo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia. Se establecen las condiciones para la titularidad de la propiedad de manera que la duración del régimen de protección se establecerá reglamentariamente para cada figura o programa de vivienda protegida, a la vez que los precios máximos de venta y renta quedan establecidos de forma reglamentaria y deberán servir de referencia para determinar el valor del suelo destinado a vivienda protegida.

Otro aspecto importante del conjunto de medidas consideradas en la Ley viene referido a la facultad de disponer de la vivienda protegida, con dos intervenciones importantes. De una parte, se establece el derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas de promoción privada, incluso aquéllas que, tras el correspondiente procedimiento de adjudicación, queden vacantes. De otra parte, las segundas o posteriores ventas estarán sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Comunidad Autónoma.

#### 1.4.6. DECRETO 149/2006, DE 25 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

Este Reglamento nace con la finalidad de regular en una sola norma autonómica los aspectos fundamentales de una materia como la de vivienda protegida, sin perjuicio del necesario complemento que de esta norma se precise hacer en los diferentes planes de vivienda que se vayan aprobando,

En líneas generales, se puede afirmar que se mantienen los rasgos fundamentales y los denominadores comunes que han caracterizado el régimen jurídico de la vivienda protegida:

- a) El beneficiario de una vivienda protegida, tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler, debe destinarla a residencia habitual y permanente.
- b) Para determinar el derecho a la vivienda, en función del programa, la familia ha de tener unos ingresos limitados para poder acceder a ella y percibir ayudas.
- c) El precio máximo de venta o la renta máxima del alquiler siempre han de estar fijados por la Administración.

#### **1.4.7. DECRETO NÚM. 237/2007, DE 4 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE DICTAN MEDIDAS REFERIDAS A LOS OCUPANTES, SIN TÍTULO, DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA PERTENECIENTES A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y A LA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA DEL CAPITAL PENDIENTE POR LOS ADJUDICATARIOS.**

Este Decreto continúa la regularización jurídica de las viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía. Así se instrumentan diferentes medidas, encaminadas a proveer del correspondiente contrato a los ocupantes sin título de dichas viviendas cedidas, en su día, en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad.

Por otro lado, se establecen diferentes beneficios a fin de promover ofertas de amortización anticipada y de acortamiento de plazos. Para ello, se arbitra, de un lado, un sistema de deducción en el capital pendiente de amortizar a los adjudicatarios de viviendas de promoción pública, cedidas en régimen de compraventa y de acceso diferido a la propiedad; y además también se le concede un descuento dirigido a paliar los gastos de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de las viviendas así como de sus respectivas inscripciones registrales, en su caso.

Con ello se posibilitará a los adjudicatarios-compradores la obtención de su escritura de compraventa. Ello conlleva un indudable beneficio para estas personas que van a contar con la titularidad registral y disponibilidad de sus viviendas.

Sin embargo, las medidas relativas a la regularización jurídica de los ocupantes sin título que se contienen en este Decreto no serán de aplicación a las viviendas de promoción pública cuya titularidad o derechos sobre las mismas hayan sido transferidas o se transfieran a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, que se regularán por su propia normativa.

#### **1.4.8. DECRETO NÚM. 11/2008, DE 22 DE ENERO POR EL QUE SE DESARROLLAN PROCEDIMIENTOS DIRIGIDOS A PONER SUELO URBANIZADO EN EL MERCADO CON DESTINO PREFERENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.**

Este Decreto se dicta con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones, así como de regular un procedimiento de urgencia para la reducción de los plazos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para la tramitación, ejecución y gestión de los instrumentos de planeamiento en lo relativo a las reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, destinadas mayoritariamente a vivienda protegida, en desarrollo del artículo 74.3 de la citada Ley.

#### 1.4.9. ORDEN DE 21 DE JULIO DE 2008, SOBRE NORMATIVA TÉCNICA DE DISEÑO Y CALIDAD APLICABLE A LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y SE AGILIZAN LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS PARA OTORGAR LAS CALIFICACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDAS.

El objeto de la presente Orden es la adaptación de la normativa técnica de diseño aplicable a las viviendas protegidas que se ejecuten en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el establecimiento de medidas destinadas a agilizar los procedimientos establecidos para otorgar las calificaciones de vivienda protegida.

#### 1.4.10. LEY 1/2010, DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

Esta ha sido la primera norma con rango de ley que desarrolló el derecho a la vivienda desde una perspectiva eminentemente práctica, otorgándole rango de derecho cuasi fundamental. Y es ella la que introduce los primeros instrumentos de intervención y planificación en materia de vivienda ajustados a la nueva realidad. Con esta Ley, se puede decir que la Comunidad Autónoma dispone de instrumentos legales y de un conjunto normativo sistemático que regula el derecho de acceso a la vivienda.

El Título I regula el derecho a la vivienda protegida, y se desarrollan las condiciones para su ejercicio, las modalidades para el acceso a una vivienda protegida y el procedimiento para el ejercicio del derecho. En este sentido, la ley regula los requisitos para el ejercicio del derecho a acceder a una vivienda protegida, y atribuye carácter de requisito obligatorio la previa inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Por lo tanto, la ley establece la obligatoriedad de establecer estos registros municipales con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda y de anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

En el Título II se enumeran y regulan los medios con que cuentan las Administraciones Públicas andaluzas para favorecer el ejercicio del derecho por los andaluces y las andaluzas. Este Título resulta innovador en lo que tiene de reconocimiento legal a los planes de vivienda y suelo de ámbito autonómico y a los planes municipales de vivienda y suelo.

En concreto, el artículo 11 regula los planes de vivienda y suelo, estableciendo que "1. La Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos elaborarán sus correspondientes planes de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y disposiciones que la desarrollen"; el artículo 12 sobre el Plan de vivienda y suelo de ámbito autonómico, establece que "1. La Administración de la Junta de Andalucía elaborará el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en esta Ley, para el período de vigencia al que se refiera."; finalmente, el artículo 13 regula los Planes municipales de vivienda y suelo, donde "1. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo."

Como se observa, la ley 1/2010 incluye la planificación como instrumento de las Administraciones autonómica y municipal para concretar las políticas de vivienda. Además, como elemento fundamental, se prevé que en los citados planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma, así como la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales y de los consumidores.

El título III incluye como actuación prioritaria de las Administraciones Públicas andaluzas el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, con el objetivo de promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada y en el marco de las filosofías de las políticas públicas sobre vivienda (artículo 17). El artículo 18 establece las disposiciones relativas a la rehabilitación integral de barrios y centros históricos; y el artículo 19 a la financiación de las actuaciones relativas al título III.

El Título IV establece las situaciones en que las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán los “alojamientos transitorios de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social que no puedan acceder a una vivienda protegida (...)”. En concreto se prevé que “el alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, debiendo incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social.” (Artículo 20.1 y 20.2)

Por último, en el Título V se disponen un conjunto de medios para lograr la efectividad del derecho, reconociendo las acciones que procedan para exigir el cumplimiento de los deberes que la Ley determina para cada Administración Pública. Con ello se dota la presente Ley de una fuerza material y no solamente formal, en la medida en que se articulan los mecanismos procedimentales para su efectiva aplicación.

Centrándonos en la planificación municipal, esta ley establece en su artículo 13 que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo contendrán al menos, lo siguiente:

“1. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

3. Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

4. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2.

5. Las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

6. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda.”

El artículo 12 establece que la administración andaluza elaborará el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma.

Esta ley tiene por objeto garantizar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada.

Los distintos planes autonómicos de vivienda y suelo regularán las diferentes modalidades de vivienda protegida en función de los ingresos y necesidades de las unidades familiares, para su acceso en propiedad o en alquiler, debiendo los planes municipales de vivienda y suelo ajustarse a tales requerimientos.

En dichos planes autonómicos se determinarán ayudas para garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos si se trata de acceso en régimen de alquiler.

De acuerdo con el art. 10 de esta Ley, los PGOU clasificarán suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerán, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. Asimismo, establecerán las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

En el apartado 4, del artículo 10, se dispone que la Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo, tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de



Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo. En el supuesto de que el planeamiento estableciera la ordenación detallada de las áreas o sectores, el informe se pronunciará además sobre los plazos fijados para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en las reservas de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre .

De acuerdo con el artículo 13.1, los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

También se regulan en esta Ley una serie de instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.

#### 1.4.11. DECRETO 1/2012, DE 10 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO REGULADOR DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, en el artículo 16.2 establece la obligación de los Ayuntamientos de crear y mantener un Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de manera permanente, señalando que su regulación será objeto de desarrollo reglamentario.

Dichos Registros, por tanto, se convierten en instrumentos básicos para el conocimiento de las personas solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su reflejo en los planes municipales de vivienda y suelo, tendentes a la satisfacción del derecho.(artículo 5.e) de la citada la Ley 1/2010, de 8 de marzo)

Mediante este Reglamento se da cumplimiento a la Ley, estableciendo la regulación general de carácter mínimo de los mismos, y además se fija el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

La finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida viene a ser la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

Se establece así que los citados Registros Públicos Municipales tendrán carácter municipal, siendo gestionados por cada municipio de forma independiente, aunque se prevé que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda la información que dispongan, a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se presenten, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales.

#### 1.4.12. DECRETO-LEY NÚM. 6/2013, DE 9 DE ABRIL POR EL QUE SE ESTABLECEN MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

El Gobierno andaluz pretende, con este Decreto-ley, adecuar sus prioridades al contexto social y económico en el que vivimos y garantizar el desarrollo de la normativa aprobada a los intereses y reclamaciones de la sociedad andaluza. Para ello, se trata de desarrollar medidas que tiendan a la puesta en el mercado de viviendas vacías, fomentar la rehabilitación sobre la construcción, así como el incentivo del acceso a la vivienda desde el arrendamiento, en una clara apuesta por la sostenibilidad.

La no ocupación de viviendas contraviene la función social de la propiedad de la vivienda. Entre las distintas formas de desocupación de viviendas, merece un mayor reproche la del conjunto de viviendas que son propiedad, en sus diferentes formas, de personas jurídicas

Con este Decreto-ley se da un paso hacia delante en la definición de la función social de la propiedad de la vivienda, contribuyendo a señalar las consecuencias del incumplimiento de dicha función, y se potencia el uso de la vivienda vacía, mediante las distintas medidas contempladas en el mismo.

#### 1.4.13. LEY 4/2013, DE 1 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

La presente recoge los contenidos del Decreto-ley 6/2013, de 9 de Abril, convalidado, con algunas modificaciones introducidas durante el procedimiento legislativo.

#### 1.4.14. DECRETO 141/2016, DE 2 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, a decir de la Junta de Andalucía, se configura como un instrumento estratégico para impulsar y coordinar las políticas del Gobierno andaluz en materia de vivienda, teniendo en cuenta las circunstancias económicas, financieras y sociales actuales, que son radicalmente distintas de las de planes precedentes y exigen, pues, un replanteamiento de estas políticas.

El Plan andaluz apuesta por un nuevo modelo que propicia el alquiler y el alquiler con opción a compra como principal forma de acceso a una vivienda digna, dándole prioridad a la recuperación del parque edificatorio existente mediante su rehabilitación y la mejora de su eficiencia energética, además de procurar la triple sostenibilidad urbana: social, económica y ambiental.

A tenor del plan, con todo ello se pretende garantizar la calidad de vida de la ciudadanía andaluza y, al mismo tiempo, dar respuesta a las exigencias derivadas de las diversas directivas europeas en la materia y contribuir a la reactivación del sector de la construcción, con la consiguiente generación de empleo.

Además, se persigue erradicar la infravivienda y propiciar un cambio hacia un modelo de ciudad más sostenible, promoviendo actuaciones de rehabilitación y adecuación de los espacios públicos y acciones de recuperación de aquellos inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.

Por todo ello, este Plan da un impulso decidido a la rehabilitación que “está llamada a desempeñar un papel relevante en el cambio de modelo productivo del sector económico vinculado a la construcción residencial”.

Por un lado, porque el impulso de la rehabilitación es la alternativa para la reconversión del sector económico vinculado a la construcción, puesto que genera más empleo que la nueva edificación y de mayor calidad”.

Por otro, porque “las actuaciones de rehabilitación consumen menos energía y recursos materiales que la construcción de nueva planta, y porque las actuaciones de eficiencia energética en edificios existentes reducen el consumo de energía primaria y las emisiones de co2, además de fomentar el uso de energías renovables.”

De esta manera, el impulso a la rehabilitación permite al Plan situarse en la línea de los objetivos prioritarios de los programas de ayudas de la Unión Europea (Estrategia 2020) y del Plan Integral de Construcción sostenible de Andalucía, y contribuye a la consecución de los objetivos relacionados con la lucha contra el cambio climático en línea de los acuerdos de la Cumbre del Clima de París.

Asimismo, se pone en valor la apuesta por la rehabilitación relacionada con la regeneración de la ciudad existente y de los espacios urbanos degradados y obsoletos.

El plan tendrá una proyección financiera superior a los 700 millones de euros de inversión contando con recursos autonómicos, estatales y europeos. El Plan parece apostar también por la acción coordinada y conjunta de las distintas administraciones, poniendo especial énfasis en las administraciones municipales y en su papel en el impulso y desarrollo de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo para satisfacer las necesidades reales de vivienda de las personas residentes en cada municipio.

Los objetivos del Plan Andaluz son:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social;
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo;
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

El título I contiene las disposiciones generales y consta de tres capítulos:

– Capítulo I: determina el objeto y los fines que persigue el Plan, el desarrollo y los principios orientadores y define los grupos de especial protección y la relación del presente Plan con otros instrumentos de planificación, como son los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y el

Plan de Intervención Social. Finaliza señalando el seguimiento y evaluación del plan, su financiación y la actividad inspectora en la materia.

– Capítulo II: se dedica al Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios, que asumirá las funciones de las oficinas en Defensa de la Vivienda, existentes en las Delegaciones territoriales, y que como ellas, en su triple vertiente de prevención, intermediación y protección, atenderá a las personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual y permanente.

– Capítulo III: establece instrumentos técnicos de apoyo y colaboración en tres vertientes: a los municipios, en sus obligaciones respecto a los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y a los registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida; por otro a la ciudadanía en general, para fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas y, por último; en relación con el fomento de la constitución de cooperativas de vivienda.

Título II: disposiciones en materia de vivienda.

– Capítulo I: viviendas y alojamientos protegidos, destacando las ayudas a adquirentes de vivienda protegida y a las personas promotoras de viviendas para el alquiler. Se introduce, como novedad, un programa de viviendas protegidas de precio limitado.

– Capítulo II: se dedica al fomento del alquiler, con los programas que incentivan este régimen de tenencia.

– Capítulo III: se contemplan una serie de medidas de carácter habitacional, como son la autoconstrucción y las permutas protegidas de viviendas.

– Capítulo IV: para todo el parque público residencial de la comunidad Autónoma de Andalucía, contemplándose la posibilidad de incorporación al mismo de viviendas para su cesión de uso. Se pretende garantizar la finalidad como servicio público de este parque residencial, persiguiendo su integración en la dimensión social y urbana de nuestras ciudades.

Título III: disposiciones en materia de rehabilitación.

– Capítulo I: medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda.

– Capítulo II: rehabilitación residencial distinguiendo tres figuras: rehabilitación autonómica de edificios, la rehabilitación autonómica de viviendas, la adecuación funcional básica de viviendas, la rehabilitación energética del parque público residencial, y la rehabilitación singular.

– Capítulo III: a través de instrumentos como las Áreas de rehabilitación Integral, la regeneración del espacio público o la rehabilitación de edificios públicos, se pretende la rehabilitación de la ciudad orientándola hacia un modelo de ciudad sostenible

## **Desarrollo**

Artículo 3. Desarrollo.

1. La coordinación y dinamización del Plan corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, que abordará su desarrollo mediante la correspondiente acción ejecutiva, en colaboración con los entes locales mediante convenios de cooperación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el desarrollo del presente Plan, entendido como estrategia, corresponderá, como responsabilidad compartida, a todas las instituciones y agentes implicados en materia de vivienda, según la competencia que tengan atribuida.

3. Las actuaciones en desarrollo de los distintos programas regulados en el Plan serán coherentes con las previsiones de los planes municipales de vivienda y suelo, los planes de ordenación del territorio y los planes urbanísticos municipales que les sean de aplicación.

### **Financiación**

El plan tiene una previsión financiera de 730 millones de euros. Contará con una aportación de la Junta de Andalucía de 385 millones de euros, a los que se sumarán 100 procedentes de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, a través de operaciones de venta de suelo e inmuebles. Hay que sumarle 59,2 millones de euros en 2016 del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, que expira este año.

La financiación está prevista en el Plan de la siguiente manera:

#### **Artículo 9. Financiación.**

1. El presente Plan y sus instrumentos de desarrollo se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en garantía de lo dispuesto en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

2. De acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del presente Plan, podrá priorizarse el actuar mediante entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración públicoprivada, velando en cualquier caso por el interés público de las actuaciones y su retorno social.

3. La concesión de cualquier ayuda pública derivada de las actuaciones contempladas en el presente Plan o en sus instrumentos de desarrollo estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes.

4. Las actuaciones protegidas recogidas en este Plan podrán acogerse tanto a las medidas de financiación que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes, como a las medidas de financiación de la Comunidad Autónoma Andaluza, fijadas en los Programas de este Plan, ya sean complementarias de las medidas estatales o se deriven de programas de financiación autonómica exclusiva, así como a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea.

5. El conjunto de medidas que conforman el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, contarán con la financiación estimada que se establece en el Anexo III, para el cumplimiento de los objetivos e indicadores que se recogen en el Anexo II.

### **Programación**

El Sistema andaluz de información y asesoramiento integral en materia de desahucios se define en el artículo 12 como un servicio de atención a la ciudadanía, que tiene por objeto

proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda. Asimismo proporcionará información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente.

El Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda se regula a partir del artículo 17, y tiene por objeto:

a) Fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de rehabilitación a la ciudadanía, con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

b) Ayudar a los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la elaboración, aprobación y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo (PMVS), así como para la creación y mantenimiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

c) Fomentar la constitución de cooperativas de viviendas protegidas, según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, mediante la promoción, rehabilitación, adquisición de edificios o puesta en uso y gestión de viviendas, prestando apoyo y asesoramiento para la organización y autogestión de las personas involucradas.

Para ello, a través de este Programa se prestará un servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento técnico.

El artículo 20 explica las acciones de fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana, como "refuerzo e impulso de las líneas y medidas del presente Plan se considera la importancia de fomentar de la manera más amplia posible una cultura de la rehabilitación que propicie y acompañe un cambio de modelo en la sociedad andaluza encaminado a la racionalización de las intervenciones y la reducción de su impacto medioambiental. Para ello se promoverán con este fin una serie de acciones de formación, información y sensibilización de la cultura de la rehabilitación, tanto edificatoria como urbana, que resalten la oportunidad de reutilizar los recursos existentes, dinamicen la economía, impulsen la integración social, activen el espacio público o mejoren la eficiencia energética, difundiendo y reconociendo los ejemplos de buenas prácticas en la intervención, gestión y mantenimiento de la ciudad consolidada.

A partir del artículo 38 se desarrolla el Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso, de fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.

En relación a Medidas de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler, encontramos, en el artículo 41, el programa de intermediación, que tiene por objeto el mantenimiento de las medidas de fomento del alquiler, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos; en el artículo 42, el Programa de ayudas a personas inquilinas, que tiene por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados; el Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas en el artículo 43, que pretende la reducción del número de

viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones.

El Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción se define en el artículo 44 como: un programa para la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

Las viviendas realizadas al amparo del presente Programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial.

El artículo 49 define el Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas como un programa que permitirá facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.

A partir del artículo 55 se desarrolla un Programa de ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento.

El Programa de transformación de infravivienda, definido en el artículo 63, tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento.

El Programa de rehabilitación autonómica de edificios (artículo 72) tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

A partir del artículo 78 se desarrolla el Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, que tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

El Programa de adecuación funcional básica de viviendas, descrito en el artículo 83, prevé que la Consejería competente en materia de vivienda, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto y en la normativa reguladora que desarrolle este Programa para el ámbito temporal del presente Plan, que podrá establecer criterios de priorización entre las solicitudes.

El Programa de rehabilitación energética del parque público residencial, del artículo 84, tiene por objeto la financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de



entidades de ellas dependientes, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residente.

El artículo 95 desarrolla actuaciones dentro de los Programas de Regeneración del espacio público urbano, que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo. En el marco de este programa se mantendrán y/o desarrollarán los criterios y objetivos de la iniciativa La Ciudad Amable promovida por la Consejería de Fomento y Vivienda, que desarrolla intervenciones sobre el espacio público, así como acciones de sensibilización, formación y difusión con el objetivo final de mejorar la calidad del espacio urbano.

El Programa para la rehabilitación de edificios públicos del artículo 99, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.

### Los planes municipales de vivienda

En relación al contenido de los planes municipales, este Plan continúa con lo ya planteado en la Ley 1/2010 y establece, en su artículo 7, que los planes municipales de vivienda deben contener:

“1. La convocatoria de las actuaciones o ayudas de los Programas contemplados en el presente Plan, en aquellos supuestos en que así se prevea, podrá considerar como criterio de priorización o como condición para la selección de sus beneficiarios, el que el municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate cuente con plan municipal de vivienda y suelo, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

2. Para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Documento de información y diagnóstico, integrado por:

1. Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.

2. Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.

3. Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.

4. Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas.

5. Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

b) Programa de Actuación, integrado por:

1. Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.

Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.

2. Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.

3. Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

3. En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida

## Conclusiones

Objetivos PVAR: facilitar el acceso a la vivienda asequible; evitar la exclusión social; incentivar la rehabilitación; reactivar la creación y mantenimiento de empleo en el sector El Plan Andaluz parte de un diagnóstico de la problemática actual que se valora positivamente y que sirve de soporte para definir los objetivos del mismo que, como se dijo más arriba, son: facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social; incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo; y facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

## Con un enfoque marcadamente social

En este sentido, la entrada en vigor del Plan ha supuesto un avance en el marco normativo de la vivienda, ajustando el tenor literal a la realidad cambiante de tiempos difíciles. En declaraciones hechas tras la publicación del Plan, el consejero de Fomento y Vivienda, Felipe López, ha destacado el "enfoque marcadamente social" del plan, que entiende que se adapta a las condiciones de hoy día "y centra su esfuerzo en los colectivos de población que se hallan en situación vulnerable y tienen mayores dificultades para el acceso o mantenimiento de una vivienda".

Entre las novedades, destacan la previsión de convocar ayudas para la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales; la delimitación de los grupos de protección, incorporando las personas desempleadas, las familias con ingresos por debajo del umbral de la pobreza y las personas en riesgo de exclusión social; el sistema andaluz de información y asesoramiento integral en materia de desahucios; las viviendas protegidas de precio limitado y la previsión de cláusulas sociales.

### **Apostando por la regeneración de la ciudad existente**

Asimismo, se pone en valor en el Plan la apuesta por la rehabilitación relacionada con la regeneración de la ciudad existente y de los espacios urbanos degradados y obsoletos. Esta apuesta podría resultar de gran utilidad para plantear la terminación de algunos edificios inacabados por causa de la crisis, actualmente en manos de los bancos, que ahora podrían concluirse apoyándose, por ejemplo, en figuras que encontrarán su desarrollo en el presente PMVS, como la aparcería urbana, una fórmula consistente en establecer como contraprestación por el uso de la vivienda, su conclusión mediante la autoconstrucción o fórmulas similares.

El plan tendrá una proyección financiera de más de 700 millones de euros de inversión contando con recursos autonómicos, estatales y europeos. A este respecto, el plan representa un avance respecto a la planificación anterior y se valora que haya una programación de actuaciones y una previsión económica, además de destacar el papel y participación de los ayuntamientos en el mismo a través de sus planes municipales de vivienda y de los Registros de Demandantes de Vivienda que gestionan los consistorios. Pero esta cantidad es claramente insuficiente para asegurar un mínimo desarrollo armónico de las actuaciones que será preciso implementar.

Por lo tanto, si bien se valora de forma positiva el nuevo enfoque con el que se aborda la problemática de la vivienda en el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, con una apuesta clara por el fomento del alquiler como principal modo de acceso y por la rehabilitación, será preciso, ahora, manejar con la necesaria destreza esta herramienta, y buscar recursos más allá de los previstos, que permitan desarrollar las actuaciones que se hayan previsto por las distintas autoridades. En concreto, habrá que estar atentos y comprobar si este compromiso llega a los pequeños municipios de Andalucía que planteen actuaciones en línea con lo que se demanda desde el Plan Andaluz.

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda. Desde el año 1992 se han sucedido cinco planes autonómicos.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 será el primero que se articulará en el marco de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (art. 12) y se orienta a facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social así como a incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector.

Especialmente significativo será el papel de las entidades locales que, de acuerdo con las determinaciones del Plan autonómico, impulsarán y desarrollarán los Planes Municipales de Vivienda y Suelo para satisfacer las necesidades reales de vivienda de las personas residentes en cada municipio.

El artículo 31 de este Plan establece que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento se destinarán a programas para familias con ingresos hasta 2,5 IPREM, salvo que el PMVS justifique su destino a otro programa, previo informe favorable.

El artículo 38 dispone que el PMVS podrá modificar las reservas establecidas en el programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso.

Artículo 39.2 señala que el Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler incluye como criterio para seleccionar las actuaciones a financiar, que el PMVS recoja la necesidad de la actuación en relación con la demanda constatada

En cuanto a las disposiciones en materia de rehabilitación, podemos destacar el artículo 62 que recoge la elaboración del mapa urbano de la infravivienda con la información procedente de los PMVS y el artículo 90 que señala que la delimitación de las Áreas de Rehabilitación Integral priorizarán los ámbitos urbanos cuya delimitación para la rehabilitación integral se contemple en PMVS y cuenten con financiación municipal

#### **1.4.15. ORDEN DE 5 DE OCTUBRE DE 2017 CREA LA BOLSA DE OFERTA DE VIVIENDAS Y REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE PERMUTA DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

En virtud de lo establecido en los artículo 49 a 52, inclusive, del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, la presente Orden tiene por objeto la regulación del procedimiento para la declaración de permuta protegida de vivienda, que incluirá el asesoramiento, fomento, apoyo y supervisión de dichas permutas y la comprobación de las condiciones físicas y jurídicas de las viviendas a permutar, así como la creación de una bolsa de oferta de viviendas, donde se integrarán aquellas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otras más adecuadas a sus circunstancias personales o familiares.

#### **1.4.16. ORDEN DE 18 DE DICIEMBRE 2017 DE DESARROLLO Y TRAMITACIÓN DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**

El objeto de esta Orden es el desarrollo y tramitación del Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano en la Comunidad Autónoma de Andalucía que tendrá la vigencia del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, regulado en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, y se adscribe a la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura, que será el órgano encargado de su desarrollo, financiación, ejecución, gestión, seguimiento y evaluación en las condiciones y requisitos que se recogen en la citada Orden.

Se aprueban las Bases Regulatoras Generales y particulares del Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las cuales desarrollan el Programa y establecen sus líneas de actuación.

### **1.5. INFORMES VINCULADOS A LOS PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA Y SUELO**

#### **1.5.1. INFORME PRECEPTIVO SOBRE EL PMVS: DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA DE LA LOUA.**

“Todo Plan Municipal de Vivienda y Suelo que arroje una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con art. 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, requerirá de informe de la Consejería competente en materia de vivienda con

carácter previo a su aprobación”.

#### 1.5.2. INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 31 DEL PAVR 2016- 2020

También precisará de informe previo de la Consejería competente en materia de vivienda sobre el PMVS, cuando el citado PMVS justifique el destino a otros programas para el 50% de las viviendas a edificar en los suelos procedentes del 10% de cesión de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

#### 1.5.3. INFORMES SECTORIALES DE VIVIENDA EN LA TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: ARTÍCULOS 10.4 DE LA LEY 1/2010 Y 18.3.C DE LA LOUA.

Tras la Aprobación Inicial de un PGOU procede informe preceptivo sobre su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y a las necesidades de vivienda establecidas en el PMVS.

El artículo 10.4 de la Ley 1/2010 en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 1 octubre, indica que “La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo, tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo.

En el supuesto de que el planeamiento estableciera la ordenación detallada de las áreas o sectores, el informe se pronunciará además sobre los plazos fijados para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en las reservas de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre

#### 1.5.4. OTROS INFORMES SECTORIALES DE VIVIENDA.

Coherencia de los PMVS con otros instrumentos de planificación. El PMVS como “plan marco”

Necesidad de coordinar la política municipal en materia de vivienda y la política municipal en materia de urbanismo y que éstas guarden la debida coherencia con los contenidos de los instrumentos de ordenación territorial (áreas de oportunidad residencial, estrategias de crecimiento urbano) ambiental (evaluación ambiental estratégica...) y con otros planes con incidencia en materia de vivienda como los planes turísticos de interés estratégico (campos de golf...).