

## 0. PRESENTACIÓN

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo constituye el documento ordenador y conciliador entre las políticas de vivienda que tiene asumidas el municipio. Contando con unas premisas basadas en el análisis de la realidad física actual y la concreción de las necesidades existentes vislumbradas a través de los estudios aquí plasmados en cuanto a nociones sociales, económicas, urbanísticas, de organización municipal... se unificarán en las distintas líneas de actuación para su puesta en valor.

Con este documento se proyectan, presupuestan y programan las estrategias y actuaciones destinadas a conseguir un crecimiento dinámico, acorde con la demanda social y las perspectivas a futuro estimadas, planificando un crecimiento sostenible, organizado, equilibrado y justo, ajustándose a unos plazos establecidos y justificados.

El desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Puente Genil se establece de acuerdo a lo enunciado por la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Constituirá la línea maestra a seguir en la puesta en valor del suelo residencial en la localidad.



Calle Santa Catalina, caserío tradicional del municipio, viviendas unifamiliares.



## 1. ANTECEDENTES

La Ley obliga al ayuntamiento a elaborar y aprobar el documento presente denominado Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Este Plan se trata de un instrumento de carácter urbanístico que va a definir las estrategias que deben llevarse a cabo en relación a las políticas de vivienda por parte de las Administraciones Públicas en relación al suelo destinado a elementos residenciales. Y es el consistorio el depositario de su competencia general de su puesta en marcha al igual que de articular la satisfacción cualitativa y cuantitativa de la demanda de vivienda protegida en el municipio de Puente Genil.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se adecuará a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda que en el estudio del municipio se ha puesto de manifiesto. Las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Este plan deberá ser revisado, como mínimo al término del ciclo de cada cinco años. Y el planeamiento urbanístico municipal habrá de realizarse en coherencia con el contenido de este plan municipal de vivienda y suelo.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por encargo del Ayuntamiento de Puente Genil, en aplicación del Decreto de Alcaldía con núm. de expediente GEX 2017-15011 y fecha 05/12/2017 en el que se resolvió adjudicar el contrato de servicios para la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Puente Genil a los arquitectos D. **Marco Antonio Cabezas Gálvez** y D. **Emilio Cabello Arroyo**, colegiados 259 y 261, respectivamente, pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, designándose igualmente a la arquitecta municipal Dña. **Clara Irene Fernández Losada** como responsable del contrato. Como otros referentes municipales se encuentran D. Esteban Morales Sánchez, como Alcalde-Presidente, y D. José Delgado Cuenca, como Jefe del área de Planeamiento y Disciplina Urbanística y D. José Jaraba Muñoz, como Gerente de SODEPO SL (Sociedad de Desarrollo de Puente Genil, S.L.).

Durante los meses de diciembre de 2017 a marzo de 2018 se ha desarrollado el mismo, entregándose al Ayuntamiento en fecha 12/03/2018 para su aprobación.



## 2. MARCO LEGISLATIVO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Puente Genil se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el marco legislativo de las competencias estatales, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de índole local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio". El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes.

Haciendo una síntesis de la legislación aplicable, se tiene lo siguiente,

### 2.0. La Constitución Española. El Derecho a la Vivienda

La Constitución Española a través de su art. 47 otorga a todos los españoles el derecho a una vivienda digna, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias que garanticen el acceso a la misma. Por las competencias delegadas es la Junta de Andalucía a través de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) la que regula los estamentos que son depositarios de facilitar la creación de suelo para poder llevar a cabo lo prescrito a través de los poderes políticos relacionados con la vivienda.

Es por ello que en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio se contiene la disposición de albergar suelo para viviendas protegidas en al menos un 30% del aprovechamiento residencial resultante, así como la creación de un patrimonio público de suelo que establezcan oferta para viviendas de protección pública.

Con la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, se dotó a la Administración Pública la posibilidad de modificar y completar algunos aspectos de la LOUA al objeto de dotar de garantías la oferta de suelo destinado a la promoción de vivienda protegida.

Con la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se establece por primera vez un canon legal del derecho a la vivienda citado en el artículo 47 de la Constitución Española, estableciendo la definición, objeto, alcance y límites al derecho a una vivienda digna. En la misma establece las facultades y deberes así como las actuaciones para hacerlo efectivo este derecho por parte de las Administraciones Públicas andaluzas y de las entidades públicas y privadas que intervienen en el sector residencial.

Igualmente, los ayuntamientos, a través de los "Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida" que marcarán como objetivo el conocimiento de las necesidades reales de vivienda protegida en el municipio, permitirán a los estamentos públicos el prevenir de la demanda protegida en dicho municipio, y posibilitar su inclusión en los planes municipales de vivienda y suelo.

### 2.1. Legislación a Nivel Estatal. Competencias Estatales.

#### 2.1.1. REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

En el texto refundido se integran, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimovenena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Esta Ley regula para todo el territorio del Estado las condiciones básicas que garantizan la aplicación de los haberes constitucionales en relación con el suelo y un ejercicio sostenible enfocado hacia la rehabilitación urbana (edificios en sí y zonas urbanas), todo enfocado hacia lo que el artículo 47 de la Constitución Española promulga.

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

Norma que establece las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica reconocida en el artículo 149.1.13ª y otros de la Constitución Española donde se promulga las competencias de las Comunidades Autónomas para las materias de vivienda y urbanismo. Esta norma viene por la transposición de la Directiva 2013/31/UE en tanto en cuenta tiene presente la eficiencia energética en los elementos edificatorios.

Los objetivos que tiene la misma son:

- Potenciar la rehabilitación edificatoria así como la regeneración y renovación urbanas.
- Ofrecer un marco normativo idóneo que permita la reactivación y reconversión del sector de la construcción.
- Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad en la edificación, enfocándose y relacionándose con los apartados de eficiencia energética.

Es por ello que contempla las opciones pertinentes para dotar de facultades tanto al particular como a las comunidades de vecinos y otros estamentos de comuneros para actuar en el mercado inmobiliario con capacidad para todas las operaciones, haciendo más accesible, más cercano, más próximo, la unidad residencial.

E igualmente, además de posibilitar la intervención en el parque de viviendas se posibilita también la adecuación en el propio contexto urbano. Esto se traslada al elemento suelo con la disponibilidad de dotar de un 30% del techo residencial pautado por el planeamiento en los terrenos y suelos objeto de urbanización para destinarlo a vivienda de protección. En el texto legal merece especial trato los suelos que se encuentran en zonas degradadas o con elementos de infravivienda en número elevado respecto al resto del municipio.

#### **2.1.3. LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL**

Los objetivos que tiene la misma, en síntesis son:

- La adopción de medidas que contribuyan a mejorar la situación de los deudores hipotecarios.
- Perfeccionar y reforzar la protección a los deudores que con motivo de la crisis económica y financiera se encuentren en situación susceptible de amparo y protección.

#### **2.1.4. RD 233/2013 DE 5 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN ESTATAL (YA TERMINADO) 2013/2016 DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN URBANA.**

El Plan Estatal (ya terminado) de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016 actualmente en vigor, fue aprobado por el Real-Decreto 233/2013, de 5 de abril y prorrogado por el plazo de un año conforme al Real Decreto 637/2016, de 9 de Diciembre. Este organiza sus esfuerzos en los campos de la rehabilitación, la regeneración y renovación urbanas, y las ayudas que se concedan durante la prórroga del Plan Estatal (ya terminado) se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, en todo aquello que resulte aplicable y no se oponga a otras disposiciones de rango superior.

En el PGOU actualmente en vigor se enunciaban las directrices hacia la promoción de sectores y suelos de nueva configuración, existiendo también algunos elementos en el interior de la trama urbana existente para dar salida a bolsas de tejido urbano pendiente de contextualizar. Entre estos suelos, cada uno con su figura de planeamiento y desarrollo correspondiente, se definen el techo residencial y los usos a establecerse, con claro fomento de la vivienda en propiedad. Con el Plan Estatal (ya terminado) 2013/2016 las políticas de vivienda toman rumbos hacia el alquiler, con lo que la población vería cubiertas sus inquietudes residenciales a corto plazo y en una economía sostenible.

Los objetivos del Plan Estatal (ya terminado) 2012/2016, en síntesis, son los siguientes:

- Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales dando prioridad al alquiler.
- Optimizar los recursos disponibles potenciando la renovación, regeneración y rehabilitación urbanas.
- Mejorar la calidad edificatoria en sus vertientes de sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad.

El Plan Estatal (ya terminado) 2013/2016 establece los siguientes programas resultantes para garantizar los objetivos trazados:

- Programa 1: Subsidiación de préstamos convenidos.
- Programa 2: Ayudas al alquiler de viviendas.
- Programa 3: Fomento del parque público de la vivienda en alquiler.
- Programa 4: Fomento de la rehabilitación edificatoria.
- Programa 5: Fomento de la regeneración y renovación urbanas.
- Programa 6: Apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios (accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los edificios).
- Programa 7: Fomento de las ciudades sostenibles y competitivas.

Otra legislación estatal a tener en cuenta también son:

#### **2.1.5. LEY 27/2013 DE 27 DE DICIEMBRE, DE RACIONALIZACIÓN Y SOSTENIBILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL.**

La línea que se marca este texto legal es llevar a cabo una revisión completa del estatuto jurídico de la Administración Local con varios objetivos básicos:

- Clarificar las competencias municipales para evitar duplicidades con las competencias de otras Administraciones.
- Racionalizar la estructura organizativa de la Administración Local de acuerdo con los principios de eficiencia, estabilidad y sostenibilidad financiera.
- Garantizar un control financiero y presupuestario más riguroso y favorecer la iniciativa económica privada evitando intervenciones administrativas desproporcionadas.

**2.1.6. LEY 4/2013 DE 4 DE JUNIO, DE FLEXIBILIZACIÓN DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS.**

El objetivo de esta norma es flexibilizar el mercado del alquiler para lograr su dinamización, ante el escaso porcentaje de población que habita en una vivienda de alquiler respecto de la media europea. Se pretende interrelacionar la necesidad de la vivienda en alquiler con la garantía que debe tener el arrendador.

Las novedades que introduce esta norma son las siguientes:

- Se refuerza la libertad de pactos, dando prioridad a la voluntad de las partes, en relación al régimen jurídico a aplicar al contrato de alquiler.
- Duración del arrendamiento: se reduce de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita.
- Posibilidad de recuperación del inmueble por el arrendador para destinarlo a vivienda permanente, si bien se requiere que hubiera transcurrido al menos el primer año de duración del contrato.
- Posibilidad de desistimiento por el arrendatario en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Se reconoce la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización para el caso de desistimiento.
- Imposibilidad frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho de los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas.
- Imponibilidad frente al tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria del arrendamiento de la misma. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario.
- Exclusión del ámbito de la LAU del alojamiento privado para el turismo, para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación.
- En el ámbito procesal se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento.
- Se crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler. Tendrán acceso a la información obrante en el mismo los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos, sean personas físicas o jurídicas.
- Se mantienen las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos que se vinieran percibiendo, pero quedan suprimidas y sin efectos el resto de ayudas de subsidiación al préstamo reconocidas dentro del marco de los Planes Estatales de Vivienda.

**2.1.7. RD 235/2013 DE 5 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS.**

Por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios.

**2.1.8. RDL 2/2008, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO, MODIFICADO POR LA LEY 8/2013 Y POR LA LEY 27/2013.****2.1.9. RD 314/2006, POR EL QUE SE APRUEBA EL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACIÓN, MODIFICADO POR LA LEY 8/2013.****2.1.10. LEY 38/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, GENERAL DE SUBVENCIONES.****2.1.11. LEY 2/2001, DE 4 DE MARZO, DE ECONOMÍA SOSTENIBLE, MODIFICADA POR LA LEY 8/2013 Y POR LA LEY 27/2013.****2.1.12. LEY 38/1999, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, MODIFICADA POR LA LEY 8/2013.****2.2. Legislación a Nivel Autonómico. Competencias Autonómicas.**

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, reformado por la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, atribuye a la comunidad autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda.

**2.2.1. 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.**

Los objetivos de las presentes bases, en síntesis, son los siguientes:

- Regular la concesión de ayudas para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo, como instrumento de la Administración Municipal para concretar las políticas de vivienda.
- Se incluye dentro del concepto de revisión de los planes como actividad subvencionada, la adaptación de los mismos al Plan

de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aprobado por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto.

La Orden de 27 de abril de 2017, aprueba 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.

### 2.2.2. PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020, APROBADO POR EL DECRETO 141/2016, DE 2 DE AGOSTO.

El presente Decreto tiene por objeto regular el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en cuanto documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma y que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados.

El contenido del Plan se orienta hacia los siguientes fines:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas, y arbitrando un sistema de ayudas públicas orientado a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

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, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de regeneración del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

Y la Administración de la Junta de Andalucía desarrollará su política pública en materia de vivienda mediante la aplicación efectiva de los siguientes principios orientadores:

- a) **Adaptabilidad:** un fenómeno dinámico como la vivienda requiere respuestas inmediatas. Las actuaciones que se programen en este Plan deberán contemplar la posibilidad de adaptación a diferentes ámbitos territoriales, personas destinatarias u otros factores que puedan surgir.
- b) **Cooperación:** la realidad de la vivienda necesita de unas Administraciones que, teniendo en cuenta su ámbito competencial, realicen actuaciones que se hayan programado conjuntamente. En este sentido, en el presente Plan será fundamental la cooperación con las entidades locales y la Administración del Estado.
- c) **Coordinación:** entendiéndola esta como una labor interna por parte de la Administración de la Junta de Andalucía, deberá tener una relevancia especial, ya que no solo se debe contar con una coordinación a nivel autonómico sino que ha de descender al ámbito provincial o local.
- d) **Descentralización:** la aplicación de programas, instrumentos o actuaciones en ámbitos territoriales de menor tamaño que el de la Comunidad Autónoma, será prioritario en este Plan.
- e) **Participación:** la implicación e intervención activa de instituciones, entidades, agentes económicos y sociales, organizaciones de consumidores y usuarios y movimientos de personas afectadas es imprescindible para que las medidas y actuaciones derivadas del presente Plan sean asumidas por el conjunto de la sociedad.
- f) **Transversalidad:** todas las actuaciones que se realicen en el ámbito de las competencias de la Comunidad Autónoma, han de contemplar la perspectiva en materia de vivienda como eje transversal, en la que ha de apoyarse cualquier política a desarrollar.
- g) **Responsabilidad social:** la política pública en materia de vivienda se rige por la necesidad de distribuir los recursos públicos disponibles entre aquellos sectores de la población con mayores necesidades sociales.
- h) **Transparencia:** entendido como instrumento para facilitar el conocimiento por la ciudadanía de la actividad de los poderes públicos y, en particular, de la política de vivienda.

Y establece los siguientes Grupos de Especial Protección:

- las personas jóvenes menores de 35 años
- las mayores de 65 años
- las personas con discapacidad
- las personas en situación de dependencia
- las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre
- las familias monoparentales
- las unidades familiares con menores a su cargo
- las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares
- las víctimas de la violencia de género
- las personas emigrantes retornadas
- las personas inmigrantes en situación de exclusión social
- las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas, las que están en situación de desempleo, cuando la misma conlleve encontrarse en riesgo de exclusión social, las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza y las que se encuentren en situación de riesgo de exclusión social.
- Asimismo, la víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejía y tetraplejía será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el presente Plan.

Es por ello que para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en las determinaciones del artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que configura el contenido mínimo de los planes municipales de vivienda y suelo, contendrán los siguientes apartados



(conforme al artículo 7 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020).

a) Documento de información y diagnóstico, integrado por:

1º 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.

2º 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.

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

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

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

b) Programa de Actuación, integrado por:

1º 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.

2º 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.

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

### 2.2.3. PLAN INTEGRAL DE FOMENTO PARA EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN SOSTENIBLE EN ANDALUCÍA.

El Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía Horizonte 2020 nace enfocado al desarrollo sólido de las empresas andaluzas del sector, a generar empleo de calidad, favorecer un marco regulatorio apropiado y potenciar la rehabilitación como una oportunidad para configurar ciudades más sostenibles y generar un tejido productivo especializado.

El Plan recoge 6 objetivos con las siguientes finalidades:

1. Potenciar la posición competitiva del tejido empresarial andaluz, con empresas más fuertes y competitivas: reformulando los modelos de negocio, definiendo nuevos procesos y productos, integrando a todos los actores de la cadena de valor.
2. Fomentar la rehabilitación energética de las edificaciones y la rehabilitación urbana como elemento esencial del urbanismo del siglo XXI.
3. Impulsar la demanda en el sector y el fomento de las inversiones, facilitando que la ciudadanía y las empresas acometan actividades de rehabilitación.
4. Aumentar el empleo y la cualificación profesional en el sector con procedimientos de acreditación profesional orientado a los nuevos nichos de mercado de la rehabilitación y la construcción sostenible, que evite el impacto negativo de la economía sumergida.
5. Convertir al sector en referente internacional en el ámbito de la innovación y el desarrollo tecnológico, mediante la aportación de soluciones innovadoras en toda la cadena de valor, el uso de nuevos materiales, el impulso de la compra pública innovadora y la cooperación entre empresas y agentes del conocimiento.
6. Desarrollar un marco normativo que garantice el funcionamiento del sector como transparente, ágil, eficaz y atractivo a la inversión productiva y que evite prácticas especulativas.

### 2.2.4. DECRETO-LEY 6/2013, DE 9 DE ABRIL, DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.

El artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que «toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad».

Por otra parte, de conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), los Estados Partes «reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento».

A estos efectos, el artículo 47 de la Constitución Española establece que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Igualmente, exhorta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las

normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía también consagra el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios, concretando el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, incluyendo la promoción pública de vivienda.

En cumplimiento de estos mandatos, se promulgó la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que supuso un avance en la delimitación de tal derecho y de los deberes que atañen a los poderes públicos en relación con el cumplimiento del mismo, desde la perspectiva social que necesariamente tiene la vivienda.

A pesar de la importancia que la Constitución otorga al derecho a la vivienda, lo cierto es que en la práctica es considerada un simple bien de consumo sujeto a las leyes del mercado. En este contexto, es urgente y necesario que desde los poderes públicos se adopten las medidas necesarias para asegurar la función social de la vivienda y de esta forma se haga efectivo el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución, garantizando desde las administraciones públicas la realización de este derecho.

El artículo 33 de la Constitución consagra el derecho a la propiedad privada, estableciendo que se trata de un derecho cuyo contenido viene delimitado por su «función social», que es básica para la generalización de los derechos sociales. La Constitución no tutela, por tanto, usos «anti-sociales» del derecho de propiedad. Este principio debe vincularse con la previsión del propio artículo 128 de la Carta Magna, según el cual «toda la riqueza del país en sus distintas formas y, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general», y con el artículo 40 que establece que «los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa».

Siendo, en este caso, finalidad propia de la vivienda, la de propiciar la posibilidad de dar cumplimiento al derecho a disponer de un techo, bajo el que las personas puedan desarrollarse con normalidad dentro de la sociedad, su desocupación representa el mayor exponente del incumplimiento de la finalidad del bien y por tanto de su función social.

La función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiendo que la fijación de dicho contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad.

Junto a ello, la vivienda es elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios que contravienen la función social de la propiedad de la vivienda: la no ocupación, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico, supone por tanto un grave incumplimiento de su función social.

El Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, pretende dar un paso más en la configuración legal de la función social de la vivienda y para ello señala cuál es el destino principal de este bien inmueble, que no es otro que su ocupación, su uso residencial, su utilidad como vivienda, "lugar o sitio donde viven las personas", "donde se reside", en definitiva, el Decreto-Ley resalta en cuanto a la vivienda "su destino habitacional" combatiendo de forma beligerante la "no habitación".

De ahí que intente combatir las distintas formas de tenencia de viviendas que no están directamente destinadas a un uso habitacional, denunciando el destino "no habitacional" de las viviendas y suprimiendo la desocupación de viviendas en manos de entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y otras entidades de gestión de este tipo de activos; procurando que, cada vez más, exista un mayor número de personas físicas que pueden disfrutar de una vivienda digna y adecuada y reduciendo, el número de ellas, que pueden dejar de disfrutar de este derecho.

#### **2.2.5. CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESTATAL (YA TERMINADO) DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, 2013-2016.**

1. Es objeto del presente Convenio el establecimiento de las pautas de colaboración y los compromisos mutuos de las partes, en orden a garantizar la ejecución del Plan Estatal (ya terminado) de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, (en adelante, el Plan), en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante la acción coordinada de las dos Administraciones firmantes de este acuerdo.

2. Las acciones a desarrollar a efectos del cumplimiento del objeto del Convenio consisten en:

a) La tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas de los Programas del Plan, por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía en las diferentes modalidades de actuaciones, así como la gestión del abono de las subvenciones, una vez se haya reconocido el derecho de los beneficiarios a obtenerlas.

La concesión de las ayudas se regirá por lo establecido en este Convenio, en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el Reglamento que la desarrolla.

b) La tramitación, el régimen de revisión e impugnación que corresponda, atendiendo a la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, de las resoluciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en la gestión de las ayudas del Plan.

c) La gestión de la financiación a aportar en cada anualidad, por parte del Ministerio de Fomento, así como de los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que asume la Comunidad Autónoma de Andalucía.

d) El seguimiento, control y evaluación de la ejecución del Plan, a través de las obligaciones de seguimiento, control y evaluación de dicha ejecución, recogidas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

e) La comunicación recíproca de las informaciones necesarias para dicho seguimiento, control y evaluación, incluida la información respecto de la actuación de las entidades colaboradoras que participen en la gestión.

Actuaciones objeto del Convenio:

Las actuaciones del Plan son las recogidas en los ocho programas que regula:

Programa de subsidiación de préstamos convenidos.  
 Programa de ayuda al alquiler de vivienda.  
 Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.  
 Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.  
 Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.  
 Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.  
 Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.  
 Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

De dichas actuaciones del Plan, solo son objeto de este convenio, y por tanto, solo obtendrán financiación con cargo a este convenio, las recogidas en los seis programas siguientes:

Programa de ayuda al alquiler de vivienda.  
 Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.  
 Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.  
 Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.  
 Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.  
 Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

Las actuaciones del Programa de subsidiación de préstamos convenidos, que en ningún caso obtendrán financiación con cargo a este convenio se seguirán rigiendo por el convenio de colaboración suscrito el día 18 de mayo de 2009 por el Ministerio de Vivienda (hoy Ministerio de Fomento) y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la aplicación del Plan Estatal (ya terminado) de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 sin perjuicio de lo establecido, en todo momento, por la legislación vigente en la materia.

Las actuaciones del Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan, que en ningún caso obtendrán financiación con cargo a este convenio serán gestionadas unilateralmente por el Ministerio de Fomento, en los términos establecidos en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Los importes y la programación iniciales de las actuaciones objeto del convenio, es decir, de aquellas que obtendrán financiación con cargo a este convenio, se recogen en la cláusula cuarta. La evaluación del grado de ejecución del Plan se efectuará a partir de dichos importes y programación.

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

Esta Ley regula el conjunto de facultades y deberes que integran el derecho a la vivienda, así como las actuaciones que para poder llevarlo a cabo le toca directamente a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en este ámbito sectorial, creando el correspondiente marco legal.

Esta ley 1/2010, en su artículo 13, establece la obligación de los Ayuntamientos de elaborar y aprobar el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, realizándose de forma coordinada con el Planeamiento Urbanístico General, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. El objeto del plan es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas, mediante la proyección y programación de actuaciones encaminadas a su consecución.

**En su art. 1 marca los objetivos de la misma, que son:**

1. La presente Ley tiene por objeto garantizar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía y al amparo de lo previsto en el artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las condiciones establecidas en la misma. En el marco de las citadas condiciones, la presente Ley regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

2. A estos efectos, la Administración de la Junta de Andalucía y las Administraciones locales, dentro de los ámbitos competenciales correspondientes determinados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y demás legislación aplicable, promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

En este sentido establece los principios siguientes, que según el articulado, son:

**En su art. 2 establece las personas que son susceptibles del Derecho a una vivienda digna y adecuada. Y define el concepto de vivienda digna.**

1. Son titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada las personas físicas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Andalucía en las condiciones establecidas en esta Ley, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo, debiendo favorecerse este ejercicio en igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
2. Este derecho comportará la satisfacción de las necesidades habitacionales de sus titulares y de quienes con ellos convivan, de forma que se posibilite una vida independiente y autónoma y se favorezca el ejercicio de los derechos fundamentales.
3. A los efectos de esta Ley, se entenderá por vivienda digna y adecuada aquella que reúna, al menos, los siguientes requisitos:
  - a) Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales, una finca independiente.
  - b) Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.
  - c) Que sea una vivienda de calidad, en los términos que se recogen en el artículo 3.

**En su art. 3 establece las condiciones mínimas de la vivienda, la calidad que debe tener.**

1. Las viviendas que se construyan en Andalucía tendrán que ser viviendas dignas y adecuadas, debiendo incorporar parámetros de sostenibilidad y eficiencia, como los relativos a adaptación a las condiciones climáticas, minimización de impactos ambientales, reducción del ruido, gestión adecuada de los residuos generados, ahorro y uso eficiente del agua y la energía y utilización de energías renovables. A tal efecto, la ordenación territorial y urbanística deberá orientarse a la idoneidad de las dotaciones y equipamientos, mediante el cumplimiento de los estándares urbanísticos que en la legislación se establezcan.
2. Los edificios de viviendas se deben planificar, proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de tal forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por la normativa que en esta materia resulte de aplicación, especialmente por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, o normativa que los sustituya, y por las disposiciones que desarrollen esta Ley.
3. Reglamentariamente se establecerán los niveles de calidad y parámetros mínimos exigibles a las viviendas que se construyan en Andalucía, con criterios de adaptación a la diversidad de unidades familiares, contribución a la cohesión social, incorporación de las innovaciones tecnológicas e información para el acceso a la vivienda.

**En su art. 4 establece el contenido de la actuación de las Administraciones Públicas andaluzas.**

La actividad que realicen las Administraciones Públicas andaluzas en desarrollo de la presente Ley se dirigirá a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, mediante:

- a) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, de manera que posibiliten el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.
- b) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en alquiler, a los titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la presente Ley.
- c) El favorecimiento del alojamiento transitorio.
- d) La promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.

**A partir de aquí, el derecho a la vivienda protegida se regula en el Título I, donde se desarrollan las condiciones para su ejercicio, las modalidades para el acceso a la vivienda protegida y el procedimiento para el ejercicio del derecho.**

Las condiciones para el ejercicio del derecho al acceso a la vivienda protegida (según el art. 5) son las siguientes:

- a) Carecer de unos ingresos económicos que, computados conjuntamente en su caso con los de su unidad familiar, les permitan acceder a una vivienda del mercado libre en el correspondiente municipio.
- b) Contar con tres años de vecindad administrativa en el municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía en cuyo Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se encuentren inscritas, salvo que el ayuntamiento, motivadamente, exija un periodo de empadronamiento menor. Ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48.2 de la Ley 8/2006, de 24 de octubre, del Estatuto de los Andaluces en el mundo.
- c) No ser titulares del pleno dominio de otra vivienda protegida o libre o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente.
- d) Acreditar que se está en situación económica de llevar una vida independiente con el suficiente grado de autonomía.
- e) Estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, regulado en el artículo 16 de esta ley.

Y así, en cada uno de los Títulos siguientes se establecen los siguientes conceptos:

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.

En el **Título III**: incluye como actuación prioritaria de las Administraciones Públicas andaluzas **el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas**.

En el **Título IV**: establece las **situaciones en que las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán los alojamientos transitorios**. 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.

Y en el **Título V**: dispone de un **conjunto de medios para lograr la efectividad del derecho**, desvinculando las obligaciones económicas de la Administración de los mecanismos individuales al alcance de las personas titulares del derecho para hacerlo efectivo.

**2.2.7. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, MODIFICADA POR LA LEY 2/2012, DE 30 DE ENERO.**

**2.2.8. LEY 13/2005, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y SUELO.**

Se entiende por vivienda protegida, a efectos de la presente Ley, la que cumpla las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en esta Ley y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca. La cesión de estas viviendas, que pueden vincularse con dotaciones y servicios comunes, podrá realizarse de manera independiente entre ellas.

Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas:

1. Las viviendas protegidas se destinarán a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establezcan en los diferentes programas que integran los planes de vivienda y suelo.
2. En los citados programas se atenderán de manera especial las necesidades habitacionales de los grupos sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, como, entre otros, jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, los procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.
3. La selección de las personas a las que van destinadas las viviendas protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con las normas de desarrollo de la presente Ley.
4. Se exceptúan de la exigencia del apartado anterior las promociones en las que por su naturaleza no pueda existir concurrencia, como aquellas adjudicaciones que se deriven de programas específicos de integración social, en los términos que se determinen reglamentariamente.

**2.2.9. DECRETO 149/2006, DE 25 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, MODIFICADO POR EL DECRETO 1/2012.**

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

### **2.3. Legislación a Nivel Municipal. Competencias Municipales.**

#### **2.3.1. LEY DE BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.**

Los Municipios son entidades básicas de la organización territorial del Estado y cauces inmediatos de participación ciudadana en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades.

Para la efectividad de la autonomía garantizada constitucionalmente a las Entidades Locales, la legislación del Estado y la de las Comunidades Autónomas, reguladora de los distintos sectores de acción pública, según la distribución constitucional de competencias, deberá asegurar a los Municipios, las Provincias y las Islas su derecho a intervenir en cuantos asuntos afecten directamente al círculo de sus intereses, atribuyéndoles las competencias que proceda en atención a las características de la actividad pública de que se trate y a la capacidad de gestión de la Entidad Local, de conformidad con los principios de descentralización, proximidad, eficacia y eficiencia, y con estricta sujeción a la normativa de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Las Leyes básicas del Estado previstas constitucionalmente deberán determinar las competencias que ellas mismas atribuyan o que, en todo caso, deban corresponder a los entes locales en las materias que regulen.

En este sentido, el municipio ejercerá como competencia propia la siguiente: Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

#### **2.3.2. LEY DE AUTONOMÍA LOCAL DE ANDALUCÍA.**

Los municipios andaluces tienen competencia para ejercer su iniciativa en la ordenación y ejecución de cualesquiera actividades y servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades de la comunidad municipal, siempre que no estén atribuidas a otros niveles de gobierno.

De esta manera, las Competencias Municipales en la Comunidad Autónoma Andaluza son las siguientes:

1. Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, que incluye:
  - a) Elaboración, tramitación y aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento general.
  - b) Elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural.
  - c) Aprobación de los proyectos de actuación para actuaciones en suelo no urbanizable.
  - d) Otorgamiento de las licencias urbanísticas y declaraciones de innecesariedad.
  - e) Inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
  - f) Elaboración y aprobación de los planes municipales de inspección urbanística.

- g) Protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado
  - h) Procedimiento sancionador derivado de las infracciones urbanísticas.
- 2. Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:**
- a) **Promoción y gestión de la vivienda.**
  - b) **Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.**
  - c) **Adjudicación de las viviendas protegidas.**
  - d) **Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.**
3. Gestión de los servicios sociales comunitarios, conforme al Plan y Mapa Regional de Servicios Sociales de Andalucía, que incluye:
- a) Gestión de las prestaciones técnicas y económicas de los servicios sociales comunitarios.
  - b) Gestión del equipamiento básico de los servicios sociales comunitarios.
  - c) Promoción de actividades de voluntariado social para la atención a los distintos colectivos, dentro de su ámbito territorial.
4. Ordenación, gestión, prestación y control de los siguientes servicios en el ciclo integral del agua de uso urbano, que incluye:
- a) El abastecimiento de agua en alta o aducción, que incluye la captación y alumbramiento de los recursos hídricos y su gestión, incluida la generación de los recursos no convencionales, el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias o tuberías principales y el almacenamiento en depósitos reguladores de cabecera de los núcleos de población.
  - b) El abastecimiento de agua en baja, que incluye su distribución, el almacenamiento intermedio y el suministro o reparto de agua de consumo hasta las acometidas particulares o instalaciones de las personas usuarias.
  - c) El saneamiento o recogida de las aguas residuales urbanas y pluviales de los núcleos de población a través de las redes de alcantarillado municipales hasta el punto de interceptación con los colectores generales o hasta el punto de recogida para su tratamiento.
  - d) La depuración de las aguas residuales urbanas, que comprende su interceptación y el transporte mediante los colectores generales, su tratamiento y el vertido del efluente a las masas de agua continentales o marítimas.
  - e) La reutilización, en su caso, del agua residual depurada en los términos de la legislación básica.
5. Ordenación, gestión y prestación del servicio de alumbrado público.
6. Ordenación, gestión, prestación y control de los servicios de recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos o municipales, así como la planificación, programación y disciplina de la reducción de la producción de residuos urbanos o municipales.
7. Ordenación, gestión y prestación del servicio de limpieza viaria.
8. Ordenación, planificación, programación, gestión, disciplina y promoción de los servicios urbanos de transporte público de personas que, por cualquier modo de transporte, se lleven a cabo íntegramente dentro de sus respectivos términos municipales.
9. Deslinde, ampliación, señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice el uso o servicio público de los caminos, vías pecuarias o vías verdes que discurran por el suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación.
10. Ordenación, gestión, disciplina y promoción en vías urbanas de su titularidad de la movilidad y accesibilidad de personas, vehículos, sean o no a motor, y animales, y del transporte de personas y mercancías, para lo que podrán fijar los medios materiales y humanos que se consideren necesarios.
11. Elaboración y aprobación de catálogos urbanísticos y de planes con contenido de protección para la defensa, conservación y promoción del patrimonio histórico y artístico de su término municipal, siempre que estén incluidos en el Plan General de Ordenación Urbanística. En el caso de no estar incluidos en dicho plan, deberán contar con informe preceptivo y vinculante de la consejería competente en materia de cultura.
12. Promoción, defensa y protección del medio ambiente, que incluye:
- a) La gestión del procedimiento de calificación ambiental, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a dicho instrumento.
  - b) La programación, ejecución y control de medidas de mejora de la calidad del aire, que deberán cumplir con las determinaciones de los planes de nivel supramunicipal o autonómico, aprobados por la Junta de Andalucía.
  - c) La declaración y delimitación de suelo contaminado, en los casos en que dicho suelo esté íntegramente comprendido dentro de su término municipal.
  - d) La aprobación de los planes de descontaminación y la declaración de suelo descontaminado, en los casos en que dicho suelo esté íntegramente comprendido dentro de su término municipal.
  - e) La ordenación, ejecución y control de las áreas del territorio municipal que admitan flujos luminosos medios y elevados y el establecimiento de parámetros de luminosidad.
  - f) La ordenación, planificación, programación y ejecución de actuaciones en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones y el ejercicio de la potestad sancionadora en relación con actividades no sometidas a autorización ambiental integrada o unificada.
  - g) La programación de actuaciones en materia de información ambiental y de educación ambiental para la sostenibilidad.
  - h) La declaración y gestión de parques periurbanos y el establecimiento de reservas naturales concertadas, previo informe de la consejería competente en materia de medio ambiente de la Junta de Andalucía.
13. Promoción, defensa y protección de la salud pública, que incluye:
- a) La elaboración, aprobación, implantación y ejecución del Plan Local de Salud.
  - b) El desarrollo de políticas de acción local y comunitaria en materia de salud.
  - c) El control preventivo, vigilancia y disciplina en las actividades públicas y privadas que directa o indirectamente puedan suponer riesgo inminente y extraordinario para la salud.

- d) El desarrollo de programas de promoción de la salud, educación para la salud y protección de la salud, con especial atención a las personas en situación de vulnerabilidad o de riesgo.
  - e) La ordenación de la movilidad con criterios de sostenibilidad, integración y cohesión social, promoción de la actividad física y prevención de la accidentabilidad.
  - f) El control sanitario de edificios y lugares de vivienda y convivencia humana, especialmente de los centros de alimentación, consumo, ocio y deporte.
  - g) El control sanitario oficial de la distribución de alimentos.
  - h) El control sanitario oficial de la calidad del agua de consumo humano.
  - i) El control sanitario de industrias, transporte, actividades y servicios.
  - j) El control de la salubridad de los espacios públicos y, en especial, de las zonas de baño.
14. Ordenación de las condiciones de seguridad en las actividades organizadas en espacios públicos y en los lugares de concurrencia pública, que incluye:
- a) El control, vigilancia, inspección y régimen sancionador de los establecimientos de pública concurrencia.
  - b) La gestión y disciplina en materia de animales de compañía y animales potencialmente peligrosos, y la gestión de su registro municipal.
  - c) La autorización de ampliación de horario y de horarios de apertura permanente de establecimientos públicos, en el marco de la legislación autonómica.
  - d) La autorización de condiciones específicas de admisión de personas en los establecimientos de espectáculos públicos y actividades recreativas.
  - e) La creación de Cuerpos de Policía Local, siempre que lo consideren necesario en función de las necesidades de dicho municipio, de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, y en la legislación básica del Estado.
  - f) La elaboración, aprobación, implantación y ejecución del Plan de Emergencia Municipal, así como la adopción, con los medios a disposición de la corporación, de medidas de urgencia en caso de catástrofe o calamidad pública en el término municipal.
  - g) La ordenación, planificación y gestión del servicio de prevención y extinción de incendios y otros siniestros, así como la asistencia y salvamento de personas y protección de bienes.
  - h) La creación, mantenimiento y dirección de la estructura municipal de protección civil.
  - i) La promoción de la vinculación ciudadana a través del voluntariado de protección civil.
  - j) La elaboración de programas de prevención de riesgos y campañas de información.
  - k) La ordenación de las relaciones de convivencia ciudadana y del uso de sus servicios, equipamientos, infraestructuras, instalaciones y espacios públicos municipales.
15. Ordenación, planificación y gestión de la defensa y protección de personas usuarias y consumidoras, que incluye:
- a) La información y educación a las personas usuarias y consumidoras en materia de consumo, así como la orientación y el asesoramiento a estas sobre sus derechos y la forma más eficaz para ejercerlos.
  - b) La información y orientación a las empresas y profesionales en materia de consumo.
  - c) El análisis, tramitación, mediación o arbitraje, en su caso, de las quejas, reclamaciones y denuncias que presentan las personas consumidoras.
  - d) La constitución, gestión, organización y evaluación de las oficinas municipales de información al consumidor de su ámbito territorial.
  - e) El fomento, divulgación y, en su caso, gestión, del sistema arbitral de consumo, en colaboración con la Administración General del Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía, en los términos previstos en la legislación vigente.
  - f) La inspección de consumo y el ejercicio de la potestad sancionadora respecto de las infracciones localizadas en su territorio en las condiciones, con el alcance máximo y facultades establecidas en la normativa autonómica reguladora en materia de consumo.
  - g) La prevención de situaciones de riesgo de ámbito municipal de las personas consumidoras y la adopción de medidas administrativas preventivas definitivas, cuando estas situaciones se materialicen en el ámbito estrictamente local y se puedan afrontar en su totalidad dentro del término municipal, o provisionales cuando excedan del mismo.
  - h) La constitución, gestión, organización y evaluación de los puntos de contacto municipales integrados en la Red de Alerta de Andalucía de Productos de Consumo.
16. Promoción del turismo, que incluye:
- a) La promoción de sus recursos turísticos y fiestas de especial interés.
  - b) La participación en la formulación de los instrumentos de planificación y promoción del sistema turístico en Andalucía.
  - c) El diseño de la política de infraestructuras turísticas de titularidad propia.
17. Planificación y gestión de actividades culturales y promoción de la cultura, que incluye:
- a) La elaboración, aprobación y ejecución de planes y proyectos municipales en materia de bibliotecas, archivos, museos y colecciones museográficas.
  - b) La gestión de sus instituciones culturales propias, la construcción y gestión de sus equipamientos culturales y su coordinación con otras del municipio.
  - c) La organización y promoción de todo tipo de actividades culturales y el fomento de la creación y la producción artística, así como las industrias culturales.
18. Promoción del deporte y gestión de equipamientos deportivos de uso público, que incluye:
- a) La planificación, ordenación, gestión y promoción del deporte de base y del deporte para todos.
  - b) La construcción, gestión y el mantenimiento de las instalaciones y equipamientos deportivos de titularidad propia.
  - c) La organización y, en su caso, autorización de manifestaciones y competiciones deportivas que transcurran exclusivamente por su territorio, especialmente las de carácter popular y las destinadas a participantes en edad escolar y a grupos de atención especial.
  - d) La formulación de la planificación deportiva local.
19. Ordenación, planificación y gestión, así como el control sanitario de cementerios y servicios funerarios.

20. En materia de educación:
- a) La vigilancia del cumplimiento de la escolaridad obligatoria.
  - b) La asistencia a la consejería competente en materia de educación en la aplicación de los criterios de admisión del alumnado en los centros docentes sostenidos con fondos públicos.
  - c) La conservación, mantenimiento y vigilancia de los edificios destinados a centros públicos de segundo ciclo de educación infantil, de educación primaria y de educación especial, así como la puesta a disposición de la Administración educativa de los solares necesarios para la construcción de nuevos centros docentes públicos.
  - d) La cooperación en la ejecución de la planificación que realice la consejería competente en materia de educación y en la gestión de los centros públicos escolares existentes en su término municipal.
21. Fomento del desarrollo económico y social en el marco de la planificación autonómica.
22. Ordenación, autorización y control del ejercicio de actividades económicas y empresariales, permanentes u ocasionales.
23. Autorización de mercadillos de apertura periódica así como la promoción del acondicionamiento físico de los espacios destinados a su instalación.
24. Ordenación, gestión, promoción y disciplina sobre mercados de abastos.
25. Organización y autorización, en su caso, de eventos o exposiciones menores que, sin tener carácter de feria oficial, estén destinados a la promoción de productos singulares.
26. Establecimiento y desarrollo de estructuras de participación ciudadana y del acceso a las nuevas tecnologías.
27. Provisión de medios materiales y humanos para el ejercicio de las funciones de los juzgados de paz.
28. Ejecución de las políticas de inmigración a través de la acreditación del arraigo para la integración social de inmigrantes, así como la acreditación de la adecuación de la vivienda para el reagrupamiento familiar de inmigrantes.

### 2.3.3. REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Partiendo de la regulación prevista en la ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo (BOJA núm. 227, de 21 de noviembre de 2005), la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA, núm. 79 de 16 de julio) regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece como requisito obligado para ejercitar el derecho de acceso a una vivienda protegida la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Es por ello que dicho registro se convierte en piedra angular para la puesta en marcha del ejercicio de dicho derecho.

Con la puesta en marcha del Registro Público Municipal de demandantes de vivienda protegida se tomará el pulso a la realidad existente en el municipio en materia de vivienda protegida, y la política local deberá atender la realidad del hecho a través de la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

### 2.3.4. PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA.

Los Planes Municipales de Vivienda se regulan por primera vez con carácter facultativo para los ayuntamientos, como instrumentos para desarrollar las determinaciones contenidas en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo, en el artículo 7 del propio Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de Junio. Posteriormente, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece en su articulado el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan Concertado.

En efecto, dicha Ley 1/2010, de 8 de marzo, establece las siguientes determinaciones sobre los Planes Municipales de Vivienda:

#### Artículo 11. Planes de vivienda y suelo:

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.
2. En la elaboración de los citados planes se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Asimismo, se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

#### Artículo 13. Planes municipales de vivienda y suelo.

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:

- 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.
- Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- 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.
- Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- 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.