

BLOQUE I: FUNDAMENTOS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE INTRAMUROS

MARCO NORMATIVO PLANES DE VIVIENDAS

Bibliografía

- [1] Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- [2] Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- [3] Inspección Técnica de Edificios (ITE).
- [4] Informe de Evaluación de Edificios (IEE).
- [5] Real Decreto 233/2013 del 5 de Abril que regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de la vivienda, rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbana, 2013-2016.
- [6] Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- [7] Borrador de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.



La **Constitución Española** establece en su artículo 47 el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho.

Asimismo, el **Estatuto de Autonomía para Andalucía** dispone en su artículo 25 que "para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten". Asimismo, la regla 22 del párrafo 1 del artículo 37 identifica como uno de los principios rectores de las políticas públicas "promover el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas".

Para hacer efectivo el mandato constitucional, y en el entendimiento del urbanismo como una función pública, La Comunidad Autónoma Andaluza a través de la **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)** reguló diversos instrumentos que facilitarían la disponibilidad de suelo, con el objetivo de poder realizar políticas públicas de vivienda; entre ellos la obligatoriedad de que los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas, mediante reservas de al menos el 30% del aprovechamiento objetivo residencial, y la creación de Patrimonios Públicos de suelo que garanticen oferta suficiente de viviendas con algún tipo de protección pública.

Conscientes de la dificultad de acceso a la vivienda que padece una parte importante de la población, surge la **Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**. Instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda de los municipios, en ella se establece la responsabilidad compartida entre la Junta de Andalucía y las Administraciones Públicas para hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada a la situación familiar, económica y social de la población.

En el artículo 5 de la **Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**, un instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda de los municipios, se establece la responsabilidad compartida entre la Junta de Andalucía y las administraciones locales para hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Se entenderá por vivienda digna y adecuada aquella que reúna, al menos, los siguientes requisitos:

- Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales, una finca independiente.
- Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.

- Que sea una vivienda de calidad, en los términos recogidos en el artículo 3 de la Ley (sostenibilidad, eficiencia, funcionalidad, seguridad, habitabilidad, accesibilidad, adaptabilidad a la diversidad de unidades familiares, contribución a la cohesión social, incorporación de las innovaciones tecnológicas e información para el acceso a la vivienda).

Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada y en el marco de las filosofías de las políticas públicas sobre vivienda, el Título III de la **Ley 1/2010, de 8 de Marzo**, incluye como actuación prioritaria de las Administraciones públicas andaluzas el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas. Dicho Título contempla estas actuaciones como instrumento para promover el derecho a la vivienda (**Artículo 17**), así como la rehabilitación integral de barrios y centros históricos (**Artículo 18**) y las vías de financiación (**Art. 19**).

El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes municipales. Se tendrá en cuenta también los artículos 10, 11 y 12 para determinar el planeamiento urbanístico en materia de vivienda en el ámbito autonómico. Estos artículos establecen que las actuaciones de rehabilitación y conservación del parque de viviendas existentes, así como el establecimiento de medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda en Andalucía, son competencia de la Administración de la Junta de Andalucía y de las administraciones locales.

La Administración Autonómica está obligada a elaborar el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, instrumento que concreta las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma en un periodo de vigencia establecido. El Plan parte de la base de que el planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social, previniendo fenómenos de segregación, exclusión o discriminación. La coordinación entre las distintas administraciones y municipios deberá priorizar la incorporación de incentivos referentes a la bonificación de las tasas por expedición de licencias de obras y en el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras relativas a las actuaciones de rehabilitación.

En su disposición adicional, la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, establece la creación del Observatorio de la Vivienda de Andalucía, entre cuyas funciones reglamentariamente establecidas estarán la planificación, el estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza del sector de la vivienda, colaborando en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier otro órgano público.

Al margen de ser competencia municipal y autonómica hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, la **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación**, en su artículo 16.1, establece la obligación de los propietarios de conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento.

"para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten".

[Art. 25] Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Por ello en Noviembre de 2008, el Ayuntamiento de Jerez, y según lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprueba una Ordenanza Municipal, con el propósito de regular en el término municipal de Jerez la obligatoriedad que tienen los propietarios de edificaciones y construcciones, de realizar una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y cumplir del deber recogido en el artículo 155 de la LOUA. Todas las edificaciones y construcciones, al margen de su uso o destino, estarán sujetas a la realización de la inspección técnica si cumplen lo siguiente:

- Tener una antigüedad superior a 20 años.
- Estar catalogadas o protegidas por el Plan General de Ordenación Urbana, Catálogos o demás figuras de Planeamiento.

En la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de 19 de Enero de 2009, se concretan las formas de efectuar las inspecciones, plazos y contenido de las mismas, así como una relación de las fincas y viviendas obligadas a llevarlas a cabo, pertenecientes a los Sectores de Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico de Jerez.

El **Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio**, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, establece la obligatoriedad de la **Inspección Técnica de Edificios (ITE)**, así como sus requisitos esenciales. Supone una inspección periódica y obligatoria para todos los edificios, con unos plazos de cumplimiento en función de la antigüedad del mismo, siendo el principal objetivo acreditar su estado de seguridad constructiva.

Los edificios con una antigüedad superior a 50 años, salvo que las Comunidades Autónomas fijen una distinta en su normativa, destinados preferentemente a uso residencial, deberán ser objeto de una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, cumpliendo los siguientes requisitos:

- Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.
- Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

Si en la inspección realizada se detectaran deficiencias, la eficacia del documento acreditativo de la misma, a efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación referido en el artículo 9 de la **Ley de Suelo**, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener

el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.



El Capítulo VIII del **Real Decreto 233/2013 del 5 de Abril** que regula el **Plan Estatal de fomento del alquiler de la vivienda, rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbana, 2013-2016**, establece una línea de ayudas para apoyar la implantación del **Informe de Evaluación de Edificios (IEE)**, definiendo el modelo de informe con los contenidos que obligatoriamente debe tener este documento. Debe incluir el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión. La Administración podrá requerírsele a los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda.

El IEE debe identificar el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contener, de manera detallada:

- La evaluación del estado de conservación del edificio.
- La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente. Recordar la obligatoriedad del certificado de eficiencia energética para viviendas que vayan a ser vendidas o alquiladas desde el 1 de Junio de 2013.



Informe de Evaluación de Edificios (IEE), debe incluir el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación.

Pero la normativa estatal básica de referencia para este informe es la conocida Ley de la 3 "erres"; **Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**, (BOE núm. 153 de 27 de Junio de 2013). En su preámbulo se establece que el parque edificado español necesita intervenciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas que permitan hacer efectivo para todos, el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación.

De acuerdo con la *Disposición Transitoria Primera*, y sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del IEE deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se indican:

- Para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que ya tuvieran más de 50 años el 28 de junio de 2013 (fecha de entrada en vigor de la Ley), en el plazo máximo de 5 años. Es decir, deberán contar con el IEE antes del 28 de junio de 2018.
- Para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan cumpliendo 50 años a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en la que vayan alcanzado tal antigüedad.
- Para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva de más de 50 años que ya hubieran realizado, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2013, la Inspección Técnica del Edificio (ITE) de conformidad con su normativa aplicable y que, de acuerdo ésta, deban revisarla antes de 10 años a contar desde la entrada en vigor de la Ley, en el momento que corresponda dicha revisión.
- Para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva de más de 50 años que ya hubieran realizado, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2013, la Inspección Técnica del Edificio (ITE) de conformidad con su normativa aplicable y que, de acuerdo ésta deban revisarla transcurridos más de 10 años desde la entrada en vigor de la Ley, deberán completar su ITE con los aspectos que estén ausentes de la misma y que se exijan de acuerdo con el IEE, antes del 28 de junio de 2023.
- Para cualquier edificio, con independencia de su antigüedad, cuyos titulares pretendan solicitar ayudas públicas para realizar obras de conservación, de accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.
- El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa de la Comunidad Autónoma o el Ayuntamiento correspondientes, que podrán establecer especialidades de aplicación del citado infor-

me, en función de la ubicación del edificio, su antigüedad, tipología o uso predominante.

Es decir, que esta normativa establece la obligatoriedad de la realización de dicho informe, y que según el *artículo 4* de la Ley 8/2013, indica que están obligados los propietarios de inmuebles ubicados en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que tengan una antigüedad superior a los 50 años. En principio, y salvo que así lo exija la normativa autonómica o municipal, están excluidas por tanto las viviendas unifamiliares.

También están obligados a realizar el IEE los propietarios de cualquier edificio, con independencia de su antigüedad, cuando pretendan solicitar ayudas públicas para realizar obras de conservación, de accesibilidad universal o eficiencia energética, y siempre con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

En la **Ley 8/2013, de 26 de Junio**, se define **Infravivienda** como la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.



Los propietarios de inmuebles ubicados en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que tengan una antigüedad superior a 50 años, están obligados a realizar el IEE. En principio, y salvo que así lo exija la normativa autonómica o municipal, están excluidas por tanto las viviendas unifamiliares.

También están obligados a realizar el IEE los propietarios de cualquier edificio, con independencia de su antigüedad, cuando pretendan solicitar ayudas públicas para realizar obras de conservación, de accesibilidad universal o eficiencia energética.

Por su parte, la **Ley 4/2013, de 1 de Octubre**, aprobada para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, surgida ante el actual escenario de crisis económica y emergencia social, introduce en el apartado 5 de su artículo 1, importantes modificaciones en los preceptos de la Ley 1/2010. Entre ellas se encuentra la concesión de subvenciones tanto a personas arrendatarias como a entidades intermediarias con la finalidad de fomentar el acceso a la vivienda mediante la puesta en arrendamiento de las viviendas deshabitadas, o la consideración del parque residencial existente como el activo principal en el que soportar el derecho a una vivienda digna y adecuada en Andalucía.

A pesar de la importancia que la Constitución otorga al derecho a la vivienda, en la práctica es considerada como un simple bien de consumo sujeto a la ley de oferta y demanda, consideración que debe cambiar ante la preocupante cantidad de vivienda vacía existente en España y, por extensión, Andalucía, con sus consiguientes consecuencias sociales. La gestión del stock de viviendas vacías para fomentar su inserción función social debe acompañarse de la creación de incentivos para el alquiler y la apuesta por una política de rehabilitación como herramienta más adecuada para el contexto actual y del futuro.



Por último, se ha publicado el **Borrador de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020**. Como hemos visto, nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda, precediéndole ya cinco planes autonómicos, abordándose en un documento único la integración de las actuaciones a acometer por la administración autonómica en esta materia. El último de dichos planes, el *Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012*, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio, se sustentaba en la concertación social manifestada en el Pacto Andalúz por la Vivienda suscrito el día 13 de diciembre de 2007 por la Junta de Andalucía con la Confederación de Empresarios de Andalucía y con las organizaciones sindicales Unión General de Trabajadores de Andalucía y Comisiones Obreras de Andalucía.

El plan que se presenta mediante este Borrador contiene unas características específicas que lo distinguen de los anteriores. Este nuevo Plan se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

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.
2. Fomentar la recuperación económica del sector de la vivienda para reactivar el empleo, mediante la incentivación de la rehabilitación y la promoción de viviendas.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.

El presente borrador se centra en dos grandes apartados. Primero, enfocado a las disposiciones en materia de vivienda, regulando las viviendas y alojamientos protegidos calificados no solo conforme al presente Plan sino acogidos a anteriores planes de vivienda. En este sentido destaca las ayudas a adquirentes de vivienda protegida y a los promotores de viviendas para el alquiler. Segundo y el más importante para este documento es el dedicado a disposiciones en materia de rehabilitación. Recoge medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda, reforzando los instrumentos de colaboración entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos. El programa más acorde con este documento además de los programas de infravivienda es el destinado a una Rehabilitación Integral del área, ya que considera la regeneración del espacio público o la rehabilitación de edificios públicos, es decir, pretende la rehabilitación en su conjunto de la ciudad orientándola hacia un modelo de ciudad sostenible.

Se define **Infravivienda** según el Borrador de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aquella que presenta:

- Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.
- Condiciones socioeconómicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, , como son la falta de ingresos mínimos para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

A modo de resumen, a continuación se relaciona la Normativa que incide directa o indirectamente en el Plan Local de Vivienda y Rehabilitación de Jerez:

ESTATAL

Ley 38/1999, de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 8/2013.

Ley 2/2001, de 4 de marzo de Economía Sostenible, modificada por la Ley 8/2013 y por la ley 27/2013.

Ley 38/2003, de 17 de Noviembre, general de subvenciones.

Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por la Ley 8/2013.

Real Decreto Legislativo 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.

Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de Julio, donde se establece la obligatoriedad de llevar a cabo la Inspección Técnica de Edificios (ITE).

Real Decreto 233/2013 de 5 de Abril por el que se aprueba el Plan Estatal 2013-2016 de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación edificatoria y la Regeneración Urbana.

Real Decreto 235/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el procedimiento básico para certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Ley 4/2013 de 4 de junio de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.

Ley 8/2013 de 26 de Junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

Ley 4/2013 de 1 de Octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

Reglamento 1301/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, sobre el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)

AUTONÓMICA

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

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.

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

Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía

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.

MUNICIPAL

Ordenanza Municipal Noviembre 2008

Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de 19 de Enero de 2009