

PRIMERA PARTE: Genérica

2. MARCO NORMATIVO

ÍNDICE:

2.1	Contexto Histórico.....	25
2.2	Ley reguladora del derecho a la vivienda.....	25
2.3	Disposiciones derivadas de los Planes de Vivienda.....	26
2.4	Normativa de referencia:	29

2.1 Contexto Histórico

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, el principio rector nº 22 del artículo 37 orienta las políticas públicas a *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)**¹ 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.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de **Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo**, que modificaba y complementaba determinados aspectos de la LOUA con el objetivo de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida. Además, establece que la selección de las personas destinatarias de Viviendas Protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con las normas de desarrollo de la citada Ley.

Por consiguiente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial de la **Ley de Autonomía Local de Andalucía**, que otorgan **competencia a los Ayuntamientos** para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda.

La regulación de este instrumento se realiza en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, **Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**. En dicha ley se define el Plan Municipal de Vivienda y Suelo como un **instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio**.

2.2 Ley reguladora del derecho a la vivienda

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.

Se entenderá por **vivienda digna y adecuada**² 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 citada 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).

De forma sintética, la Ley establece lo siguiente:

- 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.
- Incentivar la **rehabilitación y la promoción** de viviendas, como medio de fomento de la recuperación económica del sector y de la creación y mantenimiento de empleo estable.

- Facilitar el cambio hacia un **modelo de ciudad sostenible y accesible**, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

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 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 (Artículo 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.

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.

En definitiva corresponde al Ayuntamiento de Jerez, en el ámbito de sus competencias municipales, no solo la formulación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez, sino también su competencia general, la puesta en marcha y la articulación, dentro de las posibilidades que permitan las actuales y difíciles circunstancias económicas así como las medidas necesarias que contribuyan eficazmente a la **satisfacción cuantitativa y cualitativa de la demanda** de vivienda en el municipio de Jerez y la rehabilitación de su parque de viviendas.

Por ello, la **Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, como medio propio** del Ayuntamiento para desarrollar las políticas de vivienda, tiene encomendada la redacción, dirección, coordinación, control y seguimiento de este PMVS.

¹ Ley 7/2002 de 17 de diciembre (BOE 14/01/2003)

² Existe una profusa bibliografía sobre la concreción y definición de los términos calificativos de la vivienda. Destacaremos aquí lo especificado en la Observación nº 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, donde se pone de manifiesto la importancia del término "adecuada", afirmando que su significado es dinámico y evolutivo, que se ve condicionado por

factores sociales, económicos, culturales, climáticos o ecológicos, identificando aspectos que son componentes invariables del derecho a la vivienda:

- Seguridad jurídica en la tenencia.
- Disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructuras.
- Gastos soportables.

- Habitabilidad.
- Asequibilidad.
- Lugar adecuado.
- Adecuación cultural.

Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a la vivienda digna, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

El **planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social**, previniendo fenómenos de segregación, exclusión o discriminación.

Respetando el ámbito competencial de los ayuntamientos, el artículo 16 de la Ley establece su obligación para crear los **Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida** (RPMDVP), base pública de datos con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

La Ley obliga a los ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes **Planes Municipales de Vivienda y Suelo**. Un Plan Municipal de la Vivienda es un instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde las Administraciones Públicas en relación al suelo y al techo residencial.

Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años.

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.

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

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.

Tabla 1: Compromisos de la administración local en la ley del derecho a la vivienda. Elaboración propia, 2020

2.3 Disposiciones derivadas de los Planes de Vivienda

Corolario al ordenamiento constitucional de España, la consecución de la política de vivienda y suelo se efectúa principalmente por la implementación de los planes de vivienda. La descentralización de la administración del estado en sus tres niveles competenciales básicos; estatal, autonómico y local, permite un ordenamiento

pormenorizado en cada uno de esos tres rangos: A nivel estatal, mediante el Plan Estatal de Vivienda, a nivel autonómico, mediante el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y a nivel local, mediante El Plan Municipal de Vivienda y Suelo

El Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el **Plan Vive en Andalucía** de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 tiene como objetivos principales:

1. Lograr el **derecho a una vivienda digna y adecuada** mediante las siguientes objetivos:
 - a) Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, **evitando los desahucios** de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un **urbanismo amable y sostenible** y contribuir a políticas contra el **vaciado rural**, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la **rehabilitación y regeneración**.
 - b) Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la **oferta y la demanda de vivienda**.
 - c) Garantizar el acceso de la ciudadanía a un **alquiler asequible**, mediante la adopción de medidas como el incremento de la oferta del **parque en alquiler** y la **recuperación de viviendas desocupadas**.
 - d) Fomentar la construcción de **viviendas para familias con menor índice de renta** mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.
 - e) Fomentar la **edificación de viviendas protegidas** en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.
 - f) Fomentar la **rehabilitación del parque residencial** existente en Andalucía.
 - g) Impulsar la **regeneración urbana** para impulsar ciudades más sostenibles y humanas.
 - h) Mejorar la calidad del **espacio público de las ciudades**.
 - i) Intervenir sobre los **edificios de interés arquitectónico**, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor.
 - j) Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los **colectivos más vulnerables**, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.

k) Fomentar y optimizar la **coordinación de las actuaciones de los poderes públicos** y los agentes sociales y económicos para evitar situaciones de duplicidad y asegurar la coherencia entre necesidades y respuestas.

l) fomentar la **mejora del conocimiento** de la realidad de situación de la vivienda, asegurando la investigación y difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible para establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

m) Fomentar un **incremento progresivo y consolidado del parque público** de viviendas para frenar el aumento de los precios.

2. Se fija también como objetivo mejorar el acceso a los servicios de administración electrónica y otros servicios públicos electrónicos interoperables que ayuden a alcanzar los objetivos del apartado primero.

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, publicado el 10 de marzo de 2018 regula el **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**. Los objetivos del Plan Estatal de Vivienda son en síntesis:

1. Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, **fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural**, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.
2. Contribuir a que los **deudores hipotecarios** como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
3. Reforzar la **cooperación y coordinación interadministrativa**, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
4. Mejorar la **calidad de la edificación** y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
5. Contribuir al **incremento del parque de vivienda** en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.
6. **Facilitar a los jóvenes el acceso** al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.

7. Contribuir a evitar la **despoblación de municipios de pequeño tamaño**, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.

8. Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada **a las personas mayores**, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

9. Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las **personas con discapacidad**, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

10. Contribuir a mantener la **reactivación del sector inmobiliario**, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición y a la rehabilitación para los jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Ya el anterior Plan Estatal³ en su artículo 3 establecía que para ser destinatario de una vivienda protegida y poder acogerse a la financiación y ayudas en aquel plan recogidas, a partir del 26 de diciembre de 2009, el ciudadano tendría que estar inscrito en un **Registro Público de Demandantes**, creado y gestionado conforme a lo dispuesto por las Comunidades Autónomas.

En Andalucía, el artículo 23 de la Orden de 7 de julio de 2009 (BOJA 5 de agosto), por la que se publica el Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de julio y sucesivas, establece que la selección de las personas destinatarias de alojamientos y viviendas protegidas, se realizará mediante los **Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas**, adjudicándose las viviendas entre aquellos demandantes inscritos que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido; debiendo obligatoriamente, por tanto, los interesados estar inscritos en dichos Registros, a partir del 26 de diciembre de 2009, para ser beneficiarios de una vivienda protegida.

En este sentido, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda publicó en el Boja de 30 de Enero de 2012, el Decreto 1/2012 de 10 de Enero, por el que se aprueba el

Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida⁴. Esta norma tiene por objeto homogeneizar el procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas de todos los registros municipales de demandantes que se constituyan en Andalucía, dejando libertad a cada municipio para que elabore y apruebe las bases de funcionamiento de su registro ajustándose al contenido del mencionado Reglamento.

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.

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:

- a) Tener una antigüedad superior a 20 años.
- b) 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, establece la obligatoriedad de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), así como sus requisitos esenciales. La ITE consiste en 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:

- a) Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.
- b) 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.

En relación con lo anterior, El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, **regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas para 2013-2016**, establece una serie de ayudas y subvenciones para cumplir los fines del Plan, fomentando la sostenibilidad y competitividad de las ciudades. Las medidas estatales aquí contenidas, se articulan junto a los contenidos del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación, ajustando las contenidas en la normativa estatal a las características de la demanda y a los objetivos de la política de vivienda y suelo en Andalucía.

El Capítulo VIII del Real Decreto establece una línea de ayudas para apoyar la implantación **del Informe de Evaluación de Edificios (IEE)**, Aunque actualmente está derogado⁵ por los tribunales es probable que en adelante su contenido se desarrolle en términos similares a los actuales. En Andalucía se ha previsto en sustitución del mismo un informe de técnico competente. No obstante en el IEE podemos identificar 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:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
- b) 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.

³ Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril)

⁴ El reglamento ha sido modificado el 29 de junio de 2012.

⁵ El Tribunal Constitucional, en Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre, publicada en el BOCM nº 15, de 17 de enero de 2018, ha declarado inconstitucional y nula, entre otras cuestiones, la regulación del

Informe de Evaluación del Edificio recogida en el 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.

c) 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.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores (no se trata del caso de Jerez), se podrá complementar con la certificación de la eficiencia energética referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por la Ley 8/2013. Asimismo, cuando el IEE contenga todos los elementos requeridos de conformidad con la normativa autonómica o municipal, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en relación con la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a su posible ejecución subsidiaria por parte de la Administración y a costa de los obligados. Todo ello, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

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**. 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.

Esta Ley contiene un Título I dedicado al **Informe de Evaluación de los Edificios**, y los artículos y disposiciones que hacen referencia al mismo son:

- Artículo 4: El Informe de Evaluación de los Edificios.
- Artículo 5: Coordinación administrativa.
- Artículo 6: Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.
- Disposición transitoria primera: Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.
- Disposición final decimotava: Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.

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:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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 informe, 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.

Un aspecto relevante de la ley de las 3 R es la definición del término **Infravivienda** en relación al cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. La ley

8/2013 define como infravivienda **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.

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 deshabitadas 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.

De acuerdo con lo establecido en la **Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones**, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del Plan Local, podrá priorizarse el actuar mediante entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada, procurando velar en cualquier caso por el interés público de las actuaciones.

Finalmente, las actuaciones y disposiciones en materia de rehabilitación, inspección técnica de edificios y eficiencia energética se encuadran a nivel europeo en el contexto de las **Estrategias Integradas de Desarrollo Urbano Sostenible en el periodo 2014-2020**. El artículo 7.1 del Reglamento 1301/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, sobre el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), busca hacer frente a los retos económicos, ambientales, climáticos, demográficos y sociales que afectan a las zonas urbanas teniendo como principio el desarrollo sostenible. En el artículo 7.4 de dicho Reglamento se establece la conexión el citado desarrollo urbano sostenible y la inversión en crecimiento y empleo destinando el 5% de los recursos del FEDER asignados a nivel nacional a su consecución.

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

2.4 Normativa de referencia:

Normativa 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 y modificaciones sucesivas.
- 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 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)
- 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.
- Decreto 106/2018, de 9 de marzo, publicado el 10 de marzo de 2018 por el que se aprueba el Plan Estatal de vivienda 2018-2021.

Normativa 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.
- 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.

-Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

Normativa Municipal

- Plan General de Ordenación Urbana. Aprobado el 17 de abril de 2009
- Reglamento de acceso y uso de viviendas de emergencia social. Ayto. Jerez de la Frontera. Diciembre 2012

- Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de 19 de Enero de 2009
- Reglamento regulador del RPMDVP
- Ordenanza reguladora de subvenciones de tasas urbanísticas en materia de vivienda y actuaciones de interés municipal en el Conjunto histórico-artístico.
- Ordenanza reguladora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas. Ayto. Jerez de la Frontera. Noviembre 2008.

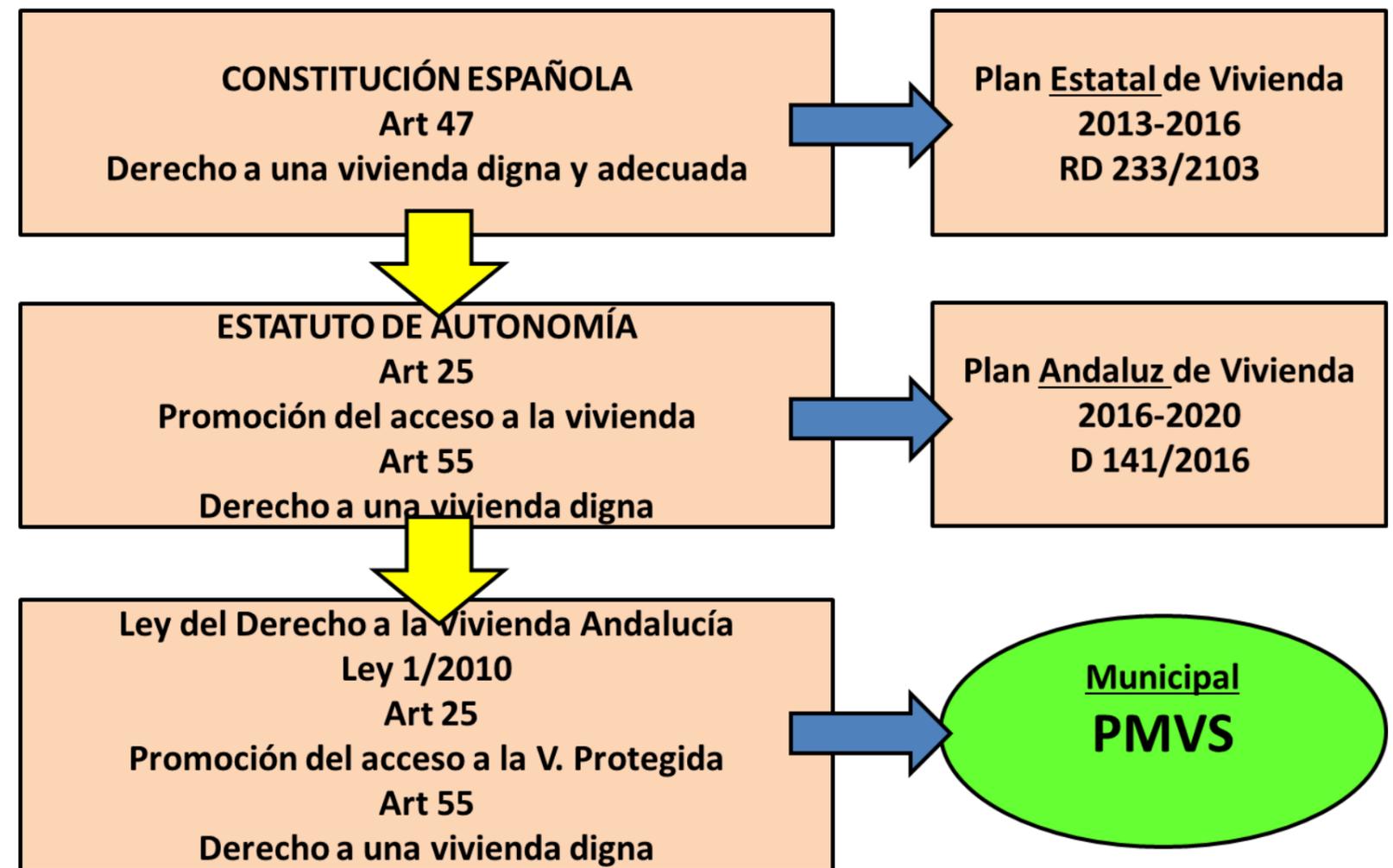


Imagen 1: Esquema del marco jurídico del PMVS. Fuente: Elaboración propia, 2020