

# Informe en materia de Vivienda

Fernando Fernández Monterde. Departamento Planeamiento General. Servicio de Planeamiento Urbanístico.

**Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

**Consejería de Fomento, infraestructuras y Ordenación del Territorio**



## **CURSO “URBANISMO Y LEGISLACIÓN SECTORIAL”**

**HOMOLOGADO POR EL INSTITUTO ANDALUZ DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

**4, 11, 18 y 25 de junio de 2019**

# Informe Vivienda

## Cuadro vigencias

A partir de 11 diciembre 2005 (1)	A partir de 12 abril 2013 (2)
Art. 18.3 LOUA	Art. 18.3 LOUA + Art. 10.4 Ley 1/2010
Carácter preceptivo 3 meses Silencio favorable	Carácter preceptivo 3 meses Silencio favorable

(1) Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda y suelo (BOJA 21/11/2005, con vigencia desde 11/12/2005), modificado por Decreto Ley 2/2012 en cuanto al plazo de emisión.

(2) Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda (BOJA 11 de abril 2013, con vigencia desde 12 de abril de 2013).

# Informe Vivienda

## Informe plazos de edificación VP (art. 18.3 LOUA)

### **Artículo 18 Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos**

(...)

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

- a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitios en el centro histórico.
- b) El plan de sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él Establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.
- c) En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

*El apartado por el que se determina le emisión de este informe se añade mediante la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida (BOJA 21 de noviembre). Se aplica a partir del 11 de diciembre de 2005.*

*El plazo de emisión ha sido modificado mediante Decreto 5/2012, de 27 de noviembre, de medida urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral en Andalucía, el cual procedió a armonizar los plazos de emisión de los informes sectoriales de la JA regulados por Ley.*

# Informe Vivienda

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

### **Artículo 10 Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda**

1. El planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social en las ciudades y pueblos de Andalucía, como garantía de una adecuada integración urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o asedio por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.
2. El Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para **cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.**

Para ello, entre otras determinaciones, clasificará suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerá, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. *(Así se establece en el art. 17.8 de la LOUA).* Asimismo, establecerá las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

3. Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

# Informe Vivienda

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

### **Artículo 17.8 LOUA**

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida.

El cincuenta por ciento, o en su caso el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.

# Informe Vivienda

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

### **Artículo 10 Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda (cont.)**

(...)

4. La Consejería competente en materia de vivienda emitirá **informe preceptivo**, tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la **adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda**. El informe se emitirá en el plazo máximo de **tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo**. En el supuesto de que el planeamiento estableciera la ordenación detallada de las áreas o sectores, el informe se pronunciará además sobre los plazos fijados para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en las reservas de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. *(Artículo 10 según redacción de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, BOJA 8 octubre, vigente 9 octubre 2013).*

*Es a partir del Decreto Ley 6/2013, de 9 de abril (BOJA 11/04/2013) de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda (BOJA 11 de abril 2013), donde se incluye el apartado 4 que establece la emisión del informe preceptivo en materia de vivienda. Este decreto es posterior por tanto al Decreto 5/2012 que procedió a armonizar los plazos de emisión de informes sectoriales de la JA regulados por Ley. Entró en vigor el **12 de abril de 2013**, fecha por tanto que marca la necesidad de emisión del citado informe (aprobaciones iniciales posteriores a esa fecha).*

### **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.

(...).

# Informe Vivienda

## Competencias

**Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.**

### **Artículo 7. Secretaría General de Vivienda.**

1. La Secretaría General de Vivienda es el órgano de dirección, desarrollo, coordinación y control de las políticas de vivienda, rehabilitación y arquitectura, así como el de planificación, análisis, inspección y seguimiento de dichas políticas.

2. Corresponden a la Secretaría General de Vivienda las siguientes funciones:

a) El impulso, ejecución y desarrollo de las medidas previstas en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

(...)

k) Las competencias de la consejería en relación con los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y con los Planes Municipales de vivienda y suelo.

*En el nuevo decreto de estructura desaparece la anterior Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura, órgano al que correspondía según dicho decreto el seguimiento y evaluación de los objetivos de los Planes de Vivienda y Suelo autonómicos.*

# Informe Vivienda

## Competencias

**Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda de 14 de octubre de 2016**, por la que se delega la competencia para emitir los informes sectoriales de vivienda en la tramitación del Planeamiento Urbanístico en las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de la Consejería de Fomento y Vivienda. (BOJA 20/10/2016), con efectos desde el 21/10/2016:

### ***Primero. Delegación de competencias.***

1. Se delega en las personas titulares de las delegaciones Territoriales de la Consejería de Fomento y Vivienda *(1)* la competencia para emitir los informes que se relacionan a continuación, respecto de los planes urbanísticos cuyo ámbito territorial se encuentre dentro de los límites de la provincia:

- a) Informar sobre el plazo para el inicio y terminación de viviendas protegidas a que se refiere el **artículo 18.3.c)** de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) Informar, tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda a que se refiere el **artículo 10.4 de la Ley 1/2010**, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía.
- c) Emitir los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos previstos en el artículo 32.1.2.<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- d) Cuantos informes establezca la normativa urbanística a emitir por la Consejería competente en materia de vivienda en los procedimientos de tramitación de planes urbanísticos.

*(1) Se corresponde con las actuales Delegaciones Territoriales de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico.*



# Informe Vivienda

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

### **Artículo 12 Plan de vivienda y suelo de ámbito autonómico**

1. La Administración de la Junta de Andalucía elaborará el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en esta Ley, para el período de vigencia al que se refiera.
2. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo tendrá los siguientes contenidos mínimos:
  - a) Un análisis y evolución del sector de la vivienda en Andalucía, con expresión de los resultados habidos en los planes precedentes.
  - b) Los objetivos y prioridades en materia de vivienda protegida y suelo, así como su distribución territorial.
  - c) La definición de las distintas actuaciones públicas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación.
  - d) La previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.
  - e) Las condiciones de acceso a las actuaciones protegidas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación que se recogen en el Plan.
  - f) Las medidas complementarias que resulten necesarias para alcanzar los objetivos contemplados en el Plan.
  - g) Las medidas para el seguimiento y aplicación del Plan.
3. El Plan será elaborado por la Consejería competente en materia de vivienda y aprobado por el Consejo de Gobierno. En el procedimiento de elaboración será oída la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación.
4. El Plan deberá ser revisado, al menos, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga.

# Informe Vivienda

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

### **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:

- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

*El subrayado de los apartados a), c), d) y e) se corresponde con el contenido mínimo que deben incorporar los PGOU, en ausencia de un PMVS, según los informes que emite la consejería competente en materia de vivienda.*

# Informe Vivienda

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

### **Artículo 13 Planes municipales de vivienda y suelo (cont.)**

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.

### **Disposición final segunda Eficacia de los planes de vivienda y suelo**

1. El Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, se adaptará a las condiciones establecidas en la presente Ley, en el plazo máximo de un año desde su aprobación.
2. Los ayuntamientos deberán aprobar en un plazo máximo de dos años, contados desde la entrada en vigor de esta Ley, sus respectivos planes de vivienda y suelo; mientras tanto ejercerán las competencias referidas en esta Ley a través de los instrumentos previstos en la normativa urbanística. *(Esta Ley entró en vigor el 20 de marzo de 2010. Este primer plazo por tanto expiró en el año 2012).*

# Informe Vivienda

## Plan Municipal de Vivienda y Suelo y LOUA

### ***Consecuencias de la aprobación del PMVS según LOUA, en relación a la reserva de vivienda protegida (art. 10 LOUA):***

El **artículo 10.1.A.b) de la LOUA** establece que forma parte de las determinaciones de la ordenación estructural de un PGOU: *(según la redacción dada por el apartado 4.1 del artículo único de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicado en BOJA 8 de febrero, con vigencia a partir de 28 febrero 2012):*

“En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo **inferior** al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.

En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose **íntegramente** a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo”.

# Informe Vivienda

## Plan Municipal de Vivienda y Suelo y LOUA

### Artículo 10.1.A.b) de la LOUA (cont.)

“El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. **En los sectores de suelo urbanizable** esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.”

El artículo 51.1.C).e) de la LOUA establece que es deber de los propietarios de Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbano No Consolidado *“ceder obligatoria y gratuitamente el municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías”*.

# Informe Vivienda

## Plan Municipal de Vivienda y Suelo y TRLS (RDL 7/2015)

### **Artículo 20.1.b) TRLS 2015 (Criterios básicos de utilización del suelo)**

“Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.”

# Informe Vivienda

## Plan Municipal de Vivienda y Suelo

La **disposición adicional tercera** de la **Ley 2/2012**, de 30 de enero de modificación de la LOUA establece:

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

# Informe Vivienda

## Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

**Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020** (BOJA 8 agosto 2016)

**Disposición adicional segunda. Plazo de aplicación de la obligatoriedad de disponer de plan municipal de vivienda y suelo.**

1. A los efectos de lo establecido en el artículo 7, los Ayuntamientos dispondrán de un año desde la entrada en vigor del presente Decreto para aprobar el correspondiente plan municipal de vivienda y suelo, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, o adecuarlo en su caso al presente Plan.

*La entrada en vigor de este decreto es el 9 de agosto de 2016. Por tanto el plazo de aprobación de estos planes, a los efectos de lo establecido en el artículo 7, expiró el 9 de agosto de 2017.*

2. No obstante lo anterior, las órdenes que desarrollen los distintos Programas contemplados en el presente Plan, podrán establecer como **criterio preferente o como condición en la selección** de actuaciones que el municipio en donde se desarrolle tenga aprobado el plan municipal de vivienda y suelo, en los términos recogidos en el artículo 7 y en el artículo 13 de la Ley 1/2010, en cuyo caso, si no se cuenta con el plan aprobado, no podrán acogerse al programa que se regule en la orden correspondiente o no se le aplicará el referido criterio de priorización.

Mediante Acuerdo de 14 de mayo de 2019 del Consejo de Gobierno (BOJA 20/05/2019), se aprueba la formulación del **Plan Vive en Andalucía 2020 – 2030.**



# Informe Vivienda

## Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

### **Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo.**

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

# Informe Vivienda

## Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

### **Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo (cont.)**

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

#### a) **Documento de información y diagnóstico**, integrado por:

- 1.º Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.
- 2.º Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.
- 3.º Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.
- 4.º Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas.
- 5.º Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

#### b) **Programa de Actuación**, integrado por:

- 1.º Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.
- 2.º Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.
- 3.º Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

# Informe Vivienda

## Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

### **Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo (cont.)**

3. En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.
4. La consejería competente en materia de vivienda prestará asesoramiento técnico a aquellos municipios que lo soliciten para la elaboración de los planes municipales de vivienda y suelo, de acuerdo con lo previsto en la Sección 1.ª del capítulo III.
5. Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán convocarse ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación a este Plan de los planes municipales de vivienda y suelo, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes.
6. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus revisiones al correspondiente órgano territorial provincial de la consejería competente en materia de vivienda.

# Informe Vivienda

## Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

**Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda de 27 de abril de 2017**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 83, de 04/05/2017).

- Objeto: elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo, como instrumento de la Administración municipal para concretar las políticas de vivienda (son subvencionables las actividades ya realizadas y aprobadas con anterioridad; adaptación de los mismos al Plan de Vivienda Autonómico 2016-2020).
- Beneficiarios: Ayuntamientos y Diputaciones Provinciales.
- Cuantía: hasta un máximo de 1.000 euros en municipios de hasta 10.000 habitantes; 5.000 euros en municipios de hasta 20.000 habitantes; 12.000 euros en municipios de más de 20.000 habitantes.

**Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Secretaría General de Vivienda**, por la que se convocan las ayudas previstas en la Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 90, de 15/05/2017).

- Plazo presentación solicitudes un mes a partir del día siguiente al día en que se publique en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el extracto de la presente convocatoria (BOJA 89, de 12/05/2018): es decir finalizó el 12/06/2017.

# Informe Vivienda

## Guía elaboración Plan Municipal de Vivienda y Suelo



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/vivienda-reh>. The page header features the logo of the Junta de Andalucía and the text "CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO". A search bar is present with the text "Portal de la Junta de Andalucía" and "Buscar". Below the header, there is a navigation menu with the following items: "Estructura orgánica", "Áreas de actividad", "Servicios y trámites", and "Actualidad". A breadcrumb trail indicates the current location: "La Junta > Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio > Áreas de actividad > Vivienda y rehabilitación > Planes e instrumentos".

### Guía-Modelo principal para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda), establece que los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

El objetivo de estos Planes es recoger las necesidades de vivienda del municipio, conocidas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida (Regístrate), cuya creación también establece la Ley, y detallar las actuaciones que se deban impulsar en la localidad para responder a esta demanda.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de dicha Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, el ayuntamiento debe remitir el Plan una vez aprobado a esta Consejería de Fomento y Vivienda.

La Junta de Andalucía, con el objetivo de prestar una asistencia técnica a los ayuntamientos para la elaboración de sus Planes, pone a su disposición este documento, que pretende facilitar su redacción y posibilitar su adecuación a las diferentes casuísticas municipales. Además puede consultar también [información estadística relevante](#) para la elaboración de los mismos.

[Más información](#)

### Vivienda y rehabilitación

- [Fomento del alquiler](#)
- [Vivienda protegida](#)
- [Rehabilitación](#)
- [Asesoramiento en materia de desahucios](#)
- [Registro de personas y agencias intermediarias](#)
- [Programa de Autoconstrucción y Autopromoción](#)
- [Bolsa de viviendas y permuta protegida](#)
- [Preguntas frecuentes sobre rehabilitación y vivienda](#)
- **Planes e instrumentos**

# Informe Vivienda

## Guía elaboración Plan Municipal de Vivienda y Suelo

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se debe abordar desde una triple perspectiva:

- 1) Analítica:** Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- 2) Estratégica:** Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.
- 3) Programática:** Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

Como consecuencia de ello, el PMVS se estructurará en tres bloques:

**Información y diagnóstico** – Trabajo analítico de obtención de la información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación.

**Definición de objetivos y estrategias** – Se definirán los objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, pudiéndose apoyar en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tenga el Ayuntamiento.

**Programa de actuación** – Se formulará el Programa de Actuación del Plan, que contendrá una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a rehabilitación.

# Informe Vivienda

## Guía elaboración Plan Municipal de Vivienda y Suelo

### Documento de **Información y diagnóstico:**

- Análisis de la población y demanda residencial.
- Análisis del parque de viviendas del municipio, de la oferta y mercado de vivienda.
- Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.
- Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.

### Definición de **objetivos y estrategias:**

- Objetivos del PMVS *(se señalan una serie de objetivos genéricos a adoptar/complementar)*.
- Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas.
- Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.
- Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión del suelo.
- Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.
- Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas.
- Estrategias relacionadas con la eliminación de la infravivienda.
- Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.
- Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.
- Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia de la ciudadanía en materia de vivienda.
- Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación.
- Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

# Informe Vivienda

## Guía elaboración Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Contribución al diagnóstico previo a la elaboración del  
Plan Municipal de Vivienda y Suelo

### Modelo conceptual



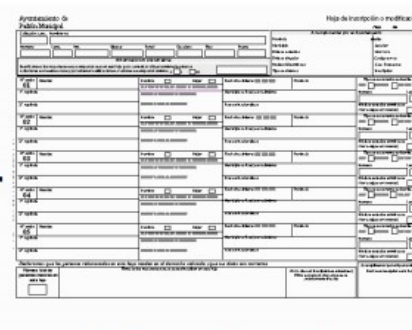
Cart. Catastral

+



Inf. catastral

+



Inf. padronal

=  
Antigüedad  
construcción,  
calidades,  
vivienda  
habitada,...



Sevilla 15/01/2015



JUNTA DE ANDALUCÍA  
Consejería de Fomento y Vivienda  
Dirección General de Vivienda

Contribución al diagnóstico previo a la elaboración del



# Informe Vivienda

## Guía elaboración Plan Municipal de Vivienda y Suelo

### Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Ejemplo de resultados: Parcelas con inmuebles habitados por antigüedad



# Informe Vivienda

## Plan Municipal de Vivienda y Suelo



NO8DO  
AYUNTAMIENTO  
DE SEVILLA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL TM SEVILLA 2018-2023  
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
V. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO



### 1.9. NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA

De los 17.000 hogares que se han estimado, llegamos a la conclusión de que 12.000 se corresponde con la necesidad de vivienda protegida.

O dicho de otra manera, el techo máximo de necesidad de vivienda protegida en la ciudad de Sevilla se estima en 12.000 hogares en el periodo de vigencia del Plan.

Este dato es relevante de cara a lo establecido en el artículo 10. 1 b) de la LOUA, que establece que si del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.

Por tanto, la diferencia entre el número de viviendas protegidas previstas en el planeamiento urbanístico y la estimación de la necesidad de vivienda protegida, podrán ser destinadas a los regímenes de protección municipal que se establezcan en el programa de actuación del Plan.

### 1.10. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PARQUE RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE SEVILLA

La determinación del parque residencial existente en una ciudad no es tarea fácil ya que no existe un registro administrativo al que se pueda recurrir. En el presente Plan hemos determinado ese parque a partir de la base de datos del catastro y del GESTA con la metodología que se describe en el correspondiente apartado del mismo, arrojando un número total de viviendas de 320.927.

Aplicando la información de los hogares resultantes del PMH, obtenemos el dato de 264.723 viviendas principales y 56.204 secundarias o vacías.

Aplicando la metodología descrita en el correspondiente apartado obtenemos como resultado un total de 33.220 viviendas secundarias y 22.984 viviendas vacías.

Por otro lado tenemos las VFT que conceptualmente podrán ser o bien viviendas principales o bien vivienda secundarias. La suma del número de viviendas con finalidad turística resultante del RTA como de los anuncios en los canales de difusión de la oferta turística asciende a un total de 11.475 viviendas.

La antigüedad media del parque residencial es de 1.968 oscilando entre los Distritos con el parque más nuevo (1.984 en el Distrito Este) y los de más antigüedad (1.958 en Casco Antiguo)

De dicho parque residencial el 90,3% de las viviendas se encuentra en buen estado de conservación y el resto en estado deficiente, (5,6%) malo (1,2%) o ruinoso (0,5), mientras que no consta para un 2,2 % de inmuebles.

# Informe Vivienda

## Plan Municipal de Vivienda y Suelo



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL TM SEVILLA 2018-2023  
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
V. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO



### 2.1. AMENAZAS

- [A.1] Imprevisibles tensiones residenciales derivadas de la pertenencia al área metropolitana de Sevilla y del papel estratégico que juega la ciudad en dicho territorio
- [A.2] El fenómeno de la vivienda con fines turísticos que pueden afectar a la población residente, limita la oferta y aumenta los precios en ámbitos determinados
- [A.3] El incremento de los precios del alquiler en los últimos años dificulta a la población con menos recursos acceder a una vivienda en este régimen
- [A.4] La desaparición de las ayudas y de la financiación para llevar a cabo nuevas promociones de vivienda protegida obstaculiza la puesta en marcha de las mismas y la participación de la iniciativa privada
- [A.5] Las desigualdades sociales existentes: vulnerabilidad urbana residencial e infravivienda que requieren de estrategias coordinadas en materias diferentes así como la movilización de una cantidad importante de recursos

### 2.2. DEBILIDADES

- [D.1] Los altos precios de la vivienda en la ciudad de Sevilla en general suponen una brecha importante entre la oferta y la demanda y condicionan la generación de vivienda a precio asequible
- [D.2] Los bajos niveles de renta de los hogares contenidos en el RPMDVP conforma una demanda insolvente que excluye a los hogares inscritos del acceso a la vivienda, incluso protegida, y requerirá de otro tipo de estrategias para ofrecer alternativas residenciales a dicha población.
- [D.3] El alto número de personas sin hogar en la ciudad de Sevilla requiere de intervenciones específicas en este ámbito coordinadas entre diferentes áreas municipales con alto grado de especialización.
- [D.4] En cuanto a la distribución del régimen de tenencia actual, el poco peso de la vivienda en alquiler en relación al de la propiedad supone una dificultad de peso para desarrollar políticas más basadas en el alquiler u otras formas de cesión afines y la movilización de viviendas hacia esta forma de uso
- [D.5] Necesidad de una fuerte inversión pública que pueda dar respuesta a las distintas necesidades de actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación en un contexto de contención del gasto público generalizado

### 2.3. FORTALEZAS

- [F.1] Compacidad: un solo núcleo de población ajeno a las tensiones urbanísticas propias del suelo no urbanizable
- [F.2] La existencia de una empresa pública municipal, con recursos, estructura y experiencia en el desarrollo de políticas de vivienda es imprescindible para la programación y el desarrollo de las políticas de vivienda necesarias
- [F.3] La cantidad de viviendas previstas en el planeamiento urbanístico son suficientes para satisfacer las necesidades de la demanda
- [F.4] El peso del parque público en alquiler existente respecto al total de viviendas en alquiler, aun estando por debajo de los estándares europeos, tiene una importancia significativa y es un valor a incentivar
- [F.5] El Incremento de transacciones de compraventa de vivienda usada pone de manifiesto un creciente dinamismo del mercado inmobiliario

### 2.4. OPORTUNIDADES

- [O.1] Existencia de un acuerdo plenario unánime en materia de vivienda con consensos sobre las líneas y medidas de política de vivienda que puede facilitar la aprobación y desarrollo de los programas del PMVS
- [O.2] El amplio Patrimonio municipal de suelo disponible para llevar a cabo actuaciones en materia de vivienda puede ayudar a conseguir los objetivos marcados por el Plan
- [O.3] La disponibilidad técnica de un parque de viviendas vacías que pueden ser movilizadas hacia su uso
- [O.4] La financiación de la EDUSI del TM Sevilla puede llevar a cabo una intervención histórica que dé solución al asentamiento chabolista de El Vacie
- [O.5] Las líneas de ayudas en el PVRA para actuaciones en materia de infravivienda pueden permitir atajar esta patología

# Informe Vivienda

## Ejemplo informe emitido para un PGOU

En el informe emitido con fecha de junio de 2014 por la Dirección General de Vivienda a un expediente de PGOU actualmente en tramitación, se señala:

*“Entendemos procede emitir el informe contemplado en el artículo 10.4 de la Ley 1/2010, por tratarse de un documento que contiene modificaciones sustanciales en relación al documento de aprobación inicial y que ha sido aprobado con posterioridad al 12 de abril de 2013. Informe que subsume además el informe contemplado en el artículo 18.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía”.*

El informe se divide en dos bloques, correspondientes a los dos artículos en virtud de los cuales se emite: artículo 18.3 de la LOUA y artículo 10.4 de la Ley 1/2010. En el bloque relativo a éste último, y ante la ausencia de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el municipio, se señala que *“el PGOU debe incluir al menos los siguientes contenidos en materia de vivienda, que figuran en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, en relación con el informe que nos ocupa:*

- a) La determinación de las necesidades de vivienda (...).*
- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.*
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas (ocupación de vivienda vacía). (...)*
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.*



# Informe Vivienda

## Informe emitido PGOU Chiclana Frontera

En el informe emitido con fecha de marzo de 2015 por la Dirección General de Vivienda en relación al PGOU de Chiclana de la Frontera, se estructura asimismo en dos bloques:

A.- En relación al informe regulado en el art. 18.3.c) de la LOUA: Observaciones en cuanto a la localización de los terrenos en los que se concreta la reserva del 30% de la edificabilidad residencial conforme al artículo 17.8 de la LOUA, y en cuanto a los plazos de inicio y terminación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas. El PGOU establece un plazo para la edificación de la VP a partir de la finalización de las obras de urbanización, y un plazo para la finalización de las obras de urbanización a partir de la aprobación del proyecto de urbanización. Se señala debe acotarse el plazo anterior en relación a la aprobación del instrumento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y que el plazo total no podrá exceder de los 30 meses, ampliables a 45 meses, establecidos en el Reglamento de VP.

B.- En relación al artículo 10.4 de la Ley 1/2010, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, sobre la adecuación del documento presentado a las determinaciones de planeamiento urbanístico en materia de vivienda que la Ley incluye en su texto y para facilitar su coherencia con el preceptivo Plan Municipal de Vivienda y Suelo a formular: se realizan consideraciones en relación a las determinaciones incluidas en la memoria de ordenación y normativa urbanística, dada la inexistencia de PMVS aprobado, que hay que ampliar, en cuanto a:

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

Por último, se señala la conveniencia de aprobar el PMVS, documento imprescindible para la emisión de los informes en materia de vivienda en relación a las revisiones/modificaciones de instrumentos urbanísticos.

# Informe Vivienda

## Ficha resumen características informe

**ÁMBITO:** Planes Generales de Ordenación Urbanística (*Art. 10.4 Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*) + Instrumentos que contengan ordenación detallada en áreas o sectores con reservas de terrenos para vivienda protegida (*Art. 18.3 LOUA*).

**COMPETENCIA:** Secretaría General de Vivienda (*Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio*). *Competencia delegada en las Delegaciones Territoriales mediante Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda de 14 de octubre de 2016 (BOJA 20/10/2016)*.

**CARÁCTER:** Preceptivo (*Art. 10.4 Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*)

**PLAZO:** 3 meses (*Art. 10.4 Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*)

**SENTIDO SILENCIO:** Favorable (*Art. 10.4 Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*).