



ayuntamiento**almonte**
secretaría general

URB/09 - ORDENANZA REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LA CALIFICACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMONTE.



Exposición de motivos.

La Ley 5/2010, de 5 de junio, de Autonomía Local de Andalucía introduce una serie de determinaciones en el ámbito de las competencias de las Entidades Locales de Andalucía, con el objetivo de ampliar sus funciones y desarrollar las materias sobre las que se estima que deben participar en su ejecución.

De este modo, el artículo 9.2 atribuye a los municipios un catálogo de competencias propias, entre las que se encuentran algunas cuestiones que hasta la nueva regulación habían sido exclusivas de la administración autonómica. Ejemplo claro de estas materias son las nuevas competencias que el citado artículo otorga a los municipios sobre la calificación de vivienda protegida, establecida como competencia de ejecución de la normativa andaluza sobre la materia.

Mediante esta nueva configuración competencial, los municipios son actualmente los encargados de otorgar la calificación provisional y definitiva de las viviendas protegidas que vayan a promoverse en cada localidad, debiendo observar los trámites establecidos por el Título II del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

Con el objeto de normalizar la aplicación práctica de la nueva normativa, el Ayuntamiento de Almonte aprueba el presente Reglamento, adaptando las determinaciones de la normativa autonómica, a la realidad organizativa del Ayuntamiento de Almonte.

CAPÍTULO 1.- Consideraciones generales.

Artículo 1.- Definiciones.

1.- Se entiende por calificación provisional de una vivienda protegida el acto administrativo por el que se declara que la citada vivienda, dentro de la promoción correspondiente, cumple los requisitos de superficie útil o construida establecidos para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y demás requisitos urbanísticos y constructivos que resulten de aplicación.

2.- Se entiende por calificación definitiva de una vivienda protegida, el acto administrativo por el que se determina el régimen jurídico en arrendamiento, en venta o en promoción para uso propio, de la citada vivienda.



La calificación definitiva tendrá lugar una vez finalizadas las obras y tras la concesión por el Ayuntamiento de Almonte de la licencia de primera ocupación.

CAPÍTULO 2.- De la calificación provisional.

Artículo 2.- Procedimiento de solicitud de la calificación provisional.

1.- Las personas promotoras de viviendas protegidas deberán presentar la solicitud de calificación provisional, especificando los programas a los que desean acogerse, ante el registro general del Ayuntamiento de Almonte, aportando junto a la solicitud la siguiente documentación:

a) Los documentos acreditativos de la identidad de la persona solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

b) Certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les faculte a realizar la promoción y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan conllevar la inviabilidad de la promoción.

En el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar contrato de opción de compra a su favor o título que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.

c) Documento técnico con carácter, al menos, de proyecto básico visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando este visado sea obligatorio, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1000/2010, sobre visado colegial obligatorio.

El presente documento técnico podrá ser sustituido por la presentación de un anejo técnico, en los casos y con el contenido que establece la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas.

d) Procedimiento previsto para la selección de las personas arrendatarias o adquirentes, en el caso de que pudiera aplicarse alguno de los supuestos previstos en la normativa en los que se puede excepcionar la aplicación preferente del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Almonte.

e) Las personas promotoras para uso propio individual deben aportar, además, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos que les permiten el acceso a la vivienda protegida.



2.- Toda promoción de viviendas protegidas podrá acogerse a uno o varios de los programas de protección vigentes al tiempo de la solicitud, tanto en arrendamiento, propiedad u otro régimen de tenencia.

Artículo 3.- Procedimiento de otorgamiento de la calificación provisional.

1.- El Ayuntamiento de Almonte deberá emitir resolución expresa en el plazo de tres meses, desde la presentación de la solicitud por el promotor con toda la documentación exigida en el artículo 2 del presente Reglamento. Transcurrido el mencionado plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la calificación provisional se podrá entender otorgada por silencio administrativo.

2.- El procedimiento se iniciará por resolución de la Alcaldía-Presidencia que se trasladará al Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, encargado de instruir el expediente administrativo y efectuar la correspondiente propuesta de resolución.

El expediente deberá contener un informe técnico y otro jurídico sobre la procedencia de la solicitud de calificación y habrá de incluirse un certificado sobre la clasificación y calificación urbanística de los terrenos en los que pretenden construirse las viviendas protegidas, con expresa referencia a la dotación de servicios urbanísticos o, en su caso, a la obtención de licencia de obras si ésta ya estuviera concedida.

3.- La propuesta de resolución, suscrita por la Delegación de Urbanismo y Ordenación del Territorio, deberá efectuar un pronunciamiento sobre la procedencia o no de concesión de la calificación provisional.

La propuesta se remitirá al Alcalde-Presidente o al Órgano municipal que tenga atribuida esta competencia por delegación.

4.- En la resolución de calificación provisional deberán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Código de identificación del expediente y programas a los que se acoge la promoción.

b) Identificación de la persona solicitante y clase de promotora.

c) El número, la identificación y la superficie de las viviendas de la promoción y de sus anejos. Cuando se trate de alojamientos se incluirá, además, la superficie de zonas comunes. Se deberán señalar, cuando existan, las viviendas reservadas para personas con discapacidad, con movilidad reducida o para familias numerosas u otros cupos que procedan.



d) En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación se incluirá el precio máximo de las viviendas y de sus anejos. Cuando se trate de viviendas en arrendamiento se señalará la forma de cálculo de la renta máxima.

e) Los datos que se establecen en el artículo 4 de esta Ordenanza, en el caso de que así se requirieran.

5.- La resolución administrativa de aprobación o denegación de la calificación provisional se notificará a los interesados o será objeto de publicación, de conformidad con lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 4.- Préstamos cualificados y ayudas económicas de la promoción.

1.- La Consejería competente de la Junta de Andalucía será la encargada de adoptar los acuerdos relativos a la financiación de las viviendas protegidas.

2.- A tal efecto, para que se puedan establecer los parámetros de préstamos cualificados máximos y ayudas económicas, se la calificación provisional deberá acreditar los siguientes requisitos:

a) Se deberá identificar cada una de las viviendas protegidas de la promoción, especificando la superficie útil de las mismas, calculada de conformidad con lo establecido en el artículo Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como de cada uno de los anejos vinculados. También se indicarán las viviendas incluidas en la reserva para personas con movilidad reducida y las destinadas a familias numerosas o personas con dependencia. En el caso de promociones de alojamientos protegidos, se especificará la superficie útil de cada uno de ellos, la superficie destinada a usos comunes y su uso así como, en su caso, la superficie útil de las plazas de garaje protegidas.

b) Se aportará la identificación catastral de la parcela o, en su defecto, las coordenadas UTM del suelo.

c) En el supuesto de que los procedimientos de adjudicación o venta de suelo o como consecuencia de la obtención de ayudas económicas en materia de suelo, se deriven obligaciones que restrinjan las definidas en los correspondientes programas de vivienda protegida, las mismas se harán constar en el documento de calificación de las viviendas.

d) Deberá incluirse la adscripción al plan de vivienda protegida en el que se incluye la promoción, con la denominación establecida por la Junta de Andalucía.

e) En los supuestos de calificación de promoción individual para uso propio, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos para los destinatarios de vivienda protegida y los específicos del programa al que pretenda acogerse.



3.- Los promotores deberán presentar ante la Consejería competente la solicitud de financiación según el modelo determinado por ésta, aportando la documentación establecida en la normativa vigente.

CAPÍTULO 3.- De la ejecución de las obras y sus modificaciones.

Artículo 5.- Proyecto e inicio de las obras.

1.- Cuando la calificación provisional se haya concedido en base a un proyecto básico, antes del inicio de las obras se deberá presentar en la Delegación de Urbanismo y Ordenación del Territorio el proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando este visado sea obligatorio, al objeto de que por Técnico municipal competente se emita, en el plazo de un mes, informe sobre la adecuación del proyecto a la legislación vigente en materia de vivienda protegida.

2.- Una vez iniciadas las obras, el promotor deberá comunicar la fecha de inicio en el plazo máximo de quince días, aportando certificación de la dirección facultativa.

3.- No se podrán formalizar los contratos de compraventa o de adjudicación de las viviendas, hasta que se presente la comunicación a la que hace referencia el apartado anterior.

Artículo 6.- Modificación del proyecto de ejecución.

1.- Si durante la ejecución de las obras hubiera que introducir cambios en el proyecto inicialmente aprobado, que supongan la alteración de las características técnicas o de las calidades definidas, se deberá obtener la correspondiente autorización del Ayuntamiento de Almonte, que deberá resolver y notificar en el plazo máximo de un mes. Transcurrido el mencionado plazo sin que se haya notificado resolución expresa, se podrá entender otorgada la autorización por silencio administrativo.

2.- La solicitud de autorización de modificación del proyecto deberá presentarse acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto modificado visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando este visado sea obligatorio.

b) Conformidad de las personas adquirentes, si se han formalizado los contratos de adquisición.



3. En los casos en que, por imposibilidad técnica debidamente justificada ajena a la voluntad de la persona promotora o por exigencias de la normativa de aplicación, no puedan mantenerse las características o calidades definidas conforme al proyecto inicialmente aprobado, la conformidad a que se refiere la letra b) del apartado anterior podrá sustituirse por la comunicación de esta circunstancia a las personas adquirentes, si las hubiere.

CAPÍTULO 4.- De la calificación definitiva.

Artículo 7.- Solicitud de calificación definitiva.

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas disponen de un plazo de 30 meses, a contar desde la fecha de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva, salvo que en suelos destinados a viviendas protegidas se prevea un plazo distinto por el planeamiento urbanístico o por estipulación contractual.

El Ayuntamiento de Almonte podrá autorizar la ampliación del plazo indicado a instancia de la persona promotora, mediando causa justificada y hasta un máximo de la mitad del plazo establecido. Esta ampliación podrá aplicarse a la totalidad de la promoción o a parte de la misma cuando se trate de edificaciones independientes.

La autorización municipal de ampliación será comunicada a las personas adquirentes.

2.- Será requisito indispensable para la obtención de la calificación definitiva la presentación de los contratos de arrendamiento, compraventa o adjudicación que se hubieran celebrado, en la forma que establece el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo. De este modo, se deberá presentar una certificación de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, acreditativa del cumplimiento de esta obligación.

Igualmente, es necesario haber obtenido la licencia de primera ocupación de las viviendas. En el caso de que no haya sido concedida la licencia en el momento de la solicitud, podrá iniciarse la tramitación de la calificación definitiva, si bien, la licencia de primera ocupación deberá obtenerse con anterioridad a la finalización del plazo establecido para dictar y notificar la calificación.



3.- La solicitud de calificación definitiva de viviendas protegidas deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Proyecto de ejecución final visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando éste sea obligatorio. Cuando no haya cambios respecto al proyecto inicial o a sus modificaciones autorizadas, se presentará certificado de la dirección facultativa acreditativo de la no modificación del proyecto inicialmente aprobado.

b) Certificado final de obras de la dirección facultativa visado de conformidad con lo señalado en la letra anterior, así como certificación final de obra de telecomunicaciones, cuando ésta sea obligatoria.

c) Certificación emitida por la dirección facultativa de las obras, haciendo constar el cumplimiento favorable del programa de ensayos y análisis.

d) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva y división horizontal, en su caso.

e) Certificación de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, acreditativa de la presentación de contratos, como señala el punto 2 de este artículo.

f) Póliza del seguro de incendio con vigencia, al menos, de tres meses desde la calificación definitiva o hasta la formalización de las escrituras públicas de compraventa, en su caso.

Artículo 8. Inspección previa al otorgamiento de la calificación definitiva.

1.- Terminadas las obras y presentada la solicitud de calificación definitiva, el Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Ayuntamiento de Almonte emitirá informe sobre el proyecto de ejecución final presentado, al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas.

Para ello, se deberá efectuar una inspección ocular para comprobar que la obra realizada se acomoda a las condiciones del citado proyecto.

2.- Si se detectaran deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia subsanable, se comunicará a la persona promotora los defectos a corregir, el plazo y las condiciones para subsanarlos, advirtiéndole que la falta de subsanación en plazo de tales defectos implicará la denegación de la calificación definitiva.



Artículo 9.- Otorgamiento de la calificación definitiva.

1.- El Ayuntamiento de Almonte resolverá y notificará a la persona promotora el otorgamiento de la calificación definitiva, en el plazo de dos meses contado desde la presentación de la solicitud.

2.- El otorgamiento de la calificación definitiva se hará mediante resolución motivada en la que constará el número del expediente de la promoción, la identificación de la persona promotora, la ubicación de las viviendas, su número, superficie y dependencias, sus datos registrales, la fecha de calificación provisional y de terminación de las obras, las limitaciones a que quedan sujetas las viviendas, el plazo de duración del régimen de protección, los precios de venta o renta y demás datos o circunstancias que deban constar en aplicación de las normas vigentes.

En particular, deberán consignarse los datos establecidos en el artículo 4 de esta Ordenanza, relativos a la identificación individualizada de las viviendas, en el caso de que así se requiera.

3.- Cuando la construcción se haya ejecutado por fases, cada fase será objeto de una calificación definitiva.

Artículo 10.- Denegación de la calificación definitiva.

1.- El Órgano competente del Ayuntamiento de Almonte resolverá y notificará a las personas promotoras y a las adquirentes la denegación de la calificación definitiva en el plazo de dos meses, contado desde la presentación de la solicitud.

Transcurrido el plazo para notificar la resolución sin haberse producido ésta, se entenderá denegada la calificación definitiva.

2.- La denegación de la calificación definitiva deberá ser siempre motivada y susceptible de recurso.

3.- Las personas adquirentes de viviendas protegidas, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva por causas imputables a la persona promotora, podrán optar entre:

a) Resolver el contrato, lo cual conllevará la devolución por la persona promotora de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el interés legal devengado desde el momento de la entrega de cada una de dichas cantidades hasta el momento de la resolución del contrato.



b) Solicitar al Ayuntamiento de Almonte, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa de la vivienda, o cantidades entregadas a cuenta del precio de venta de la misma, y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva, dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto les sea fijado por el propio Ayuntamiento. Del precio final de venta de la vivienda a abonar a la persona promotora, se deducirán las cantidades invertidas por las personas adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

4. La denegación de la calificación definitiva por causa imputable a la persona promotora, siempre que por las adquirentes se inste la rehabilitación del expediente, podrá conllevar la subrogación de las personas compradoras en el préstamo cualificado concedido a la persona promotora.

Artículo 11.- Denegación de la calificación definitiva sobre suelos destinados a viviendas protegidas.

La denegación de la calificación definitiva de viviendas situadas sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico con destino a viviendas protegidas, podrá determinar la expropiación por el Ayuntamiento de Almonte de los citados terrenos para su obtención de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160.1.I) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 12.- Descalificación de viviendas protegidas.

La descalificación de viviendas protegidas deberá ser solicitada ante la Consejería competente de la Junta de Andalucía, que es la competente para resolver sobre este asunto.

Disposición adicional.

Todas aquellas cuestiones no contempladas en la presente Ordenanza, serán objeto de regulación por la normativa autonómica relativa a promoción y financiación de viviendas protegidas en Andalucía.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.



Disposición final.

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor una vez sea publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la citada norma.