



Ayuntamiento de Almonte

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 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establece como competencias propias de los municipios andaluces, entre otras, el otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica. El artículo 9.2 atribuye a los municipios las nuevas competencias sobre la calificación de vivienda protegida, establecida como competencia de ejecución de la normativa andaluza sobre la materia.

El procedimiento para el otorgamiento de las calificaciones provisionales y definitivas de las viviendas protegidas se encontraba regulado, además de por el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, (Decreto 149/2006, de 25 de julio), por 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 .

Al amparo de las nuevas competencias atribuidas, el Ayuntamiento de Almonte aprueba la Ordenanza Municipal reguladora de la concesión de la Calificación Provisional y Definitiva de Viviendas protegidas en nuestro término municipal (BOP de 6/4/2011).

Toda esta regulación queda afectada por la entrada en vigor del 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 y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 149/2006, de 25 de julio). En concreto, se modificaron los artículos contenidos en el Título II del Reglamento mencionado, dejándose sin efecto la regulación contenida en el Capítulo III de la citada Orden de 21 de julio de 2008, que trataba de las determinaciones para la agilización de los procedimientos de calificación de vivienda protegida.

Posteriormente, por Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 149/2006, de 25 de julio), y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, (Decreto 1/2012, de 10 enero).



Ayuntamiento de Almonte

Mediante el Acuerdo del Consejo de Gobierno de Andalucía de 5 de marzo de 2019, se insta a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en el marco de sus competencias, a iniciar cuantas medidas fuesen necesarias para agilizar, simplificar, armonizar y aclarar los procedimientos y trámites administrativos en materia de urbanismo y ordenación del territorio; dictándose en su virtud, la Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica 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 Protegida; como son el otorgamiento de la licencia de obras y la calificación provisional, y de la licencia de ocupación y calificación definitiva.

Siguiendo con el proceso de simplificación y agilización de trámites y eliminación de trabas administrativas, se aprueba por la Junta de Andalucía el Decreto-Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, que contempla la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, y en particular agiliza mediante la eliminación de trámites, el procedimiento de calificación de las viviendas protegidas que dispone el citado Reglamento, para su adaptación a las medidas adoptadas de simplificación administrativa y en coherencia con el Plan de mejora de la regulación y simplificación administrativa para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

Se pretende por tanto, simplificar la obtención de la calificación definitiva con la mera presentación de una declaración responsable en la que se incluya el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la calificación provisional una vez finalizadas las obras de construcción. Por ello, el peso de la acreditación y comprobación de las condiciones requeridas pasa a recaer en la calificación provisional.

Todas estas innovaciones normativas puestas en conexión con la actual situación económica y de vulnerabilidad de las personas que se puedan ver privadas de su vivienda habitual o que se vean en dificultad de acceder a una vivienda por la precariedad laboral, permiten una mayor flexibilidad a los promotores que, como operadores económicos, podrán ofrecer viviendas protegidas según las necesidades existentes y con el uso que se demande. Facilitan, además, a los propios promotores de viviendas que se vean perjudicados por la situación económica actual, la cesión de las promociones a otros promotores, con una mayor garantía para las personas destinatarias de las viviendas.

Con el objeto de normalizar la aplicación práctica de la nueva normativa autonómica, el Ayuntamiento de Almonte aprueba la presente Ordenanza, disponiendo la agilización de dichos procedimientos y reduciendo con ello los tiempos de respuesta de la Administración municipal en la emisión de las autorizaciones necesarias para la construcción y ocupación de las viviendas protegidas, fomentándose la promoción de estas viviendas y el incremento del parque de viviendas destinado a las familias más



Ayuntamiento de Almonte

necesitadas.

CAPÍTULO 1.- Consideraciones generales.

Artículo 1.- Definiciones.

La calificación de una vivienda protegida supone la declaración de que la citada vivienda, dentro de la promoción correspondiente, cumple los requisitos de superficie establecidos para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y demás requisitos urbanísticos y constructivos que resulten de aplicación.

CAPÍTULO 2.- De la calificación provisional.

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

- 1.- La calificación se emite a solicitud de la persona promotora, de forma provisional con el proyecto de obras.
2. La persona promotora podrá solicitar y obtener una calificación sin asignación a un determinado uso, en venta o alquiler, cuando el mismo no venga determinado por condiciones previas, ni se pretenda acoger a un determinado programa de financiación.
- 3.-Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando el régimen y, en su caso uso, en el Registro General del Ayuntamiento para su resolución, acompañada de 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 o nota simple del Registro de la Propiedad acreditativo de la propiedad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les faculden a realizar la promoción, y de su libertad de cargas y gravámenes. En el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar contrato de opción de compra a su favor, o título suficiente que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.
 - c) Cuando la solicitud se haya presentado de forma previa a la obtención de licencia de obras, se presentará documento técnico, en la forma en que se requiera para dicha obtención, que permita verificar la adecuación a la normativa técnica de diseño exigible. En otro caso, se tendrá en cuenta la documentación técnica presentada para la obtención de la citada licencia.
 - d) 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.



Ayuntamiento de Almonte

e) En el caso de que no esté prevista la adjudicación de las viviendas a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida por incluirse en alguna de las excepciones reguladas, se presentará justificación de esta circunstancia, y se indicará el procedimiento previsto para la selección de las personas arrendatarias o adquirentes, excepto en el caso de promotores para uso propio que se hayan constituido en régimen de cooperativa.

Artículo 3.- Otorgamiento de la calificación provisional

1. El Ayuntamiento, a efectos de proceder a la concesión de la calificación provisional, verificará la adecuación de las viviendas al Reglamento de viviendas, normativa técnica de diseño y al plan autonómico de vivienda y suelo vigente en su momento. Además, se comprobará la adecuación urbanística de la promoción, la titularidad del suelo, la inexistencia de cargas y gravámenes que puedan conllevar la inviabilidad de la promoción y la existencia de demanda adecuada a la promoción en base a los datos obtenidos del Registro Público Municipal de Demandantes.

2. El plazo para la resolución y notificación de la calificación provisional es de tres meses, a contar desde la fecha de la entrada de la solicitud en el registro general.

3. En el caso de suelos reservados a la promoción de vivienda protegida, la calificación provisional se otorgará de forma conjunta a la obtención de la licencia de obras, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá emitir la información señalada en el apartado anterior en documento anexo a la licencia otorgada.

4.-El procedimiento administrativo para el otorgamiento de Calificación Provisional se iniciará por Providencia de la Alcaldía-Presidencia o Concejalía Delegada competente en materia de Urbanismo, que se comunicará al Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio encargado de instruir el expediente administrativo y efectuar la correspondiente propuesta de resolución.

5.- El expediente deberá contener un informe técnico y otro jurídico que versen sobre la procedencia de la solicitud de calificación, adecuación de las viviendas a la normativa técnica y jurídica vigente, y a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

6.- La Propuesta de Resolución, suscrita por la Concejalía de Urbanismo y Ordenación del Territorio, deberá efectuar un pronunciamiento expreso sobre la procedencia o no de concesión de la calificación provisional a la vista de los informes emitidos.

La propuesta se elevará al Órgano municipal que tenga atribuida esta competencia por delegación; para su aprobación, si procediera.



Ayuntamiento de Almonte

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

- a) Código de identificación del expediente de promoción.
- b) Identificación de la persona promotora, señalando si es pública o privada y, en su caso, si la vivienda es para uso propio individual o agrupado en cooperativa.
- c) Régimen y uso al que se acoge la promoción. En el supuesto en el que no se haya asignado uso, se deberá especificar tal extremo. Cuando la promoción tenga viviendas acogidas a distintos programas, regímenes o usos, se hará constar de forma individualizada el que corresponda a cada vivienda.
- d) Número identificativo de la vivienda que estará compuesto por 10 dígitos, de los que los 5 primeros corresponderán al código INE del municipio, y los 5 siguientes serán definidos por el propio Ayuntamiento.
- e) Número de dormitorios y superficie útil individualizada de las viviendas protegidas de la promoción y de sus anejos vinculados. Cuando la promoción incluya estancias de uso común protegidas de conformidad con lo que establezca el correspondiente plan de vivienda se incluirá, además, la superficie de estas estancias que corresponda proporcionalmente a cada una de las viviendas o unidades habitacionales. Se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para personas con discapacidad por movilidad reducida u otros cupos que procedan.
- f) 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.
- g) Identificación catastral de la parcela. Cuando en el momento de calificación provisional no exista este dato, debe hacerse constar de forma detallada la localización de la promoción, mediante coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30.
- h) Fecha de la licencia de obras. Cuando no se haya concedido conjunta o previamente, se hará constar la adecuación urbanística de la actuación.
- i) Período de vigencia del régimen legal de protección.
- j) Las condiciones derivadas de procedimientos de adjudicación o venta de suelo, o como consecuencia de la obtención de financiación, si las hubiera.
- k) En el caso en que las viviendas se acojan a un determinado programa de financiación con cargo a planes autonómicos o estatales de vivienda, las limitaciones y condiciones derivadas de dicho programa, una vez haya sido dictada resolución de



Ayuntamiento de Almonte

concesión de las ayudas por el órgano que corresponda.

Artículo 4.- Comunicación de la calificación e inicio de las obras.

1. El Ayuntamiento deberá comunicar a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde que tengan lugar, las calificaciones provisionales y definitivas que hayan otorgado, así como las modificaciones de éstas, y la fecha de inicio de las obras, utilizando el modelo incluido como Anexo IV del Decreto 161/2018 de 28 de agosto , así como las modificaciones de éstas.
2. El promotor no podrá formalizar los contratos de compraventa o de adjudicación de las viviendas hasta que haya presentado en el Ayuntamiento la comunicación de inicio de las obras.
3. En el caso de que se trate de una persona promotora de vivienda para uso propio individual, el Ayuntamiento adjuntará a la calificación provisional acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda.

Artículo 5.- Modificación de la calificación provisional.

1. Si durante la fase de ejecución hubiera que introducir cambios que supongan la modificación de la calificación emitida, dichos cambios requerirán la autorización del Ayuntamiento, que deberá resolver, mediante diligencia a la calificación provisional emitida, y notificar en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro del departamento de urbanismo competente para su tramitación. Transcurrido el mencionado plazo sin que haya notificado resolución expresa, se podrá entender otorgada la autorización por silencio administrativo.
2. Cuando se hubieran formalizado contratos de las viviendas se presentará, junto con la solicitud de modificación, conformidad de las personas adquirentes. En caso de 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 conforme al proyecto inicialmente aprobado, la conformidad podrá sustituirse por la comunicación fehaciente de esta circunstancia a las personas adquirentes. En el supuesto de que las personas adquirentes expresen su disconformidad con los cambios que se van a introducir, estas podrán optar por la resolución del contrato.
3. La persona promotora que haya obtenido calificación provisional podrá ceder la titularidad de la promoción, subrogándose el nuevo titular en los beneficios, obligaciones y cargas derivados del régimen de protección, lo que deberá ser comunicado al Ayuntamiento en el plazo de 15 días desde que la transmisión se haya producido, sin perjuicio de las autorizaciones que procedan en caso de haberse



Ayuntamiento de Almonte

obtenido financiación, o estar sujeto a algún tipo de condición. El Ayuntamiento hará constar esta modificación mediante diligencia en la calificación emitida.

CAPÍTULO 3.- De la Calificación Definitiva.

Artículo 6.-Plazo para la obtención de calificación definitiva .

El plazo para la obtención de la calificación definitiva es de treinta meses desde la fecha de la calificación provisional, salvo que en suelos destinados a viviendas protegidas se prevea un plazo distinto por el planeamiento urbanístico o por estipulación contractual.

Podrá autorizarse 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 edificios independientes.

La persona promotora comunicará la citada ampliación a las personas adquirentes en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación de la autorización de la ampliación del citado plazo.

Transcurrido el plazo y, en su caso, el de su ampliación autorizada, sin que se hubiese obtenido la calificación definitiva, las personas adjudicatarias podrán optar por las acciones establecidas en el artículo 42.1 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad ; sin perjuicio de que, si existe conformidad entre las partes, pueda continuarse la promoción y obtenerse calificación definitiva fuera del plazo señalado.

Artículo 7.- Calificación definitiva

1. La persona promotora pondrá en conocimiento del Ayuntamiento la finalización de las obras mediante la presentación en el Registro General del modelo de Declaración Responsable de ocupación, en la que se incluirá el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la calificación provisional.

Junto con dicha Declaración, se presentará justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva o, en su caso, obra nueva en construcción, y de división horizontal, en la que conste que se trata de viviendas calificadas provisionalmente como protegidas.

En el caso en el que existieran modificaciones respecto a las determinaciones recogidas en la calificación provisional, podrá optarse por modificar la calificación provisional previamente, de conformidad con lo expresado en el artículo 5 de la presente Ordenanza, o solicitar el otorgamiento expreso de calificación definitiva, para lo que se tendrá en cuenta el procedimiento establecido para la calificación provisional.



Ayuntamiento de Almonte

2. Cuando no sea posible la calificación definitiva sobre la totalidad de viviendas protegidas que componen la promoción, pero sí sobre una parte de la misma, la calificación definitiva podrá obtenerse por fases.

3. El Ayuntamiento comunicará a la Delegación Territorial correspondiente la calificación definitiva en el plazo de un mes desde que tenga lugar utilizando el modelo incluido en el Anexo IV del Decreto 161/2018 de 28 de agosto, así como las modificaciones de éstas.

Artículo 8.- Modificación de la calificación definitiva.

Sin perjuicio de la tramitación de los procedimientos establecidos en el Título V de la Ley 39/2015, de 1 de octubre (LPACAP), únicamente podrá modificarse la calificación definitiva en los siguientes supuestos:

a) El previsto en el artículo 25.2) del Decreto 149/2006, de 25 de julio (Reglamento de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía), que dispone que el correspondiente Ayuntamiento podrá autorizar obras que supongan modificación en la superficie que figura en la calificación definitiva cuando la normativa urbanística lo permita y la nueva superficie se encuentre dentro de los límites que establezca el plan de vivienda autonómico vigente en ese momento. Esta modificación deberá recogerse en la calificación definitiva, elevarse a escritura pública y proceder a su inscripción registral, a los efectos previstos en el artículo 27 del citado Reglamento.

b) Cuando el plan de vivienda vigente prevea esa posibilidad.

c) Por cambio de titularidad en la promoción, en igual forma a la señalada para la modificación de la calificación provisional en el artículo 5 de la presente Ordenanza.

La modificación en la calificación definitivamente obtenida se solicitará al Ayuntamiento a través del Registro general, que resolverá y notificará sobre dicha solicitud en el plazo de tres meses. Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la calificación definitiva darán lugar a la correspondiente modificación mediante diligencia en la misma calificación, que deberá hacerse constar en la inscripción registral.

No implicará la modificación de la calificación definitiva, el destino temporal al alquiler de las viviendas calificadas definitivamente para la venta, que se hayan quedado vacantes en el proceso de selección. Los contratos de arrendamiento, que podrán incluir una opción de compra, se sujetarán a lo establecido en los artículos 17, 18 y 19 del Decreto 149/2006, de 25 de julio de la Junta de Andalucía, determinándose el precio máximo conforme a lo dispuesto en su artículo 27.6; sin perjuicio de que la persona arrendataria pueda acceder sin limitación temporal a la propiedad de la vivienda, previo



Ayuntamiento de Almonte

visado del contrato de compraventa conforme a lo establecido en el artículo 22 del citado Decreto.

Artículo 9.- Denegación de la calificación definitiva.

1. Denegada la calificación definitiva, las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas 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, en el plazo de tres meses desde la fecha de 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 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.

2. La rehabilitación del expediente por las personas adquirentes podrá conllevar la subrogación de estas en el préstamo cualificado concedido a la persona promotora.

Artículo 10.-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 municipal con destino a viviendas protegidas, podrá determinar la expropiación de los citados terrenos por el Ayuntamiento de Almonte de los citados terrenos para su obtención, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley LISTA.

Artículo 11.-Descalificación de las viviendas protegidas.

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



Ayuntamiento de Almonte

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.”

En Almonte a la fecha que consta en la firma digital que se incorpora al presente documento.