

**DECRETO ALCALDÍA Nº**

Documento	Decreto Alcaldía (V)	DEC_I_VIS
Expediente	322/2024/P42019 - P42.019 - Procedimiento genérico Servicios Sociales e Igualdad	
Actuación	CONSULTA PÚBLICA PREVIA AL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN Y USO DE VIVIENDAS MUNICIPALES DE CARÁCTER SOCIAL	
Interesado	AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA	P4022600C

<b>FIRMAS</b>	Autoridad / Cargo, identificación firmante y fecha firma	
	<p>Documento firmado electrónicamente con código de identificación único 15250235417576541356  Autenticidad verificable en <a href="https://sede.segovia.es/validacion">https://sede.segovia.es/validacion</a></p>	

**DECRETO DE ALCALDÍA**

Tramitado el expediente arriba referenciado, se ha emitido el preceptivo informe propuesta del jefe de dependencia/responsable de su tramitación, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 172 a 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (RD 2568/1986), que es del siguiente tenor:

**ANTECEDENTES**

La Concejalía de Servicios Sociales e Igualdad, considera necesario aprobar un nuevo reglamento que regule la adjudicación y el uso de viviendas municipales de carácter social.

De conformidad con el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objeto de mejorar la participación de la ciudadanía en el procedimiento de elaboración de normas, con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento arriba referenciado, se debe realizar una consulta pública, en la que se recogerá la opinión de la ciudadanía y organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma en relación a:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

En base a lo expuesto y con el fin de realizar la consulta pública prevista en el artículo 133 de la Ley 39/2015, por el área de Servicios Sociales e Igualdad se emite el siguiente informe:

**1. Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa:**

- 1.1. Sustitución del actual reglamento por otro más completo que se adapte mejor a la realidad de la ciudad de Segovia y regulación de cuestiones no previstas en la actual norma.



El Pleno del Ayuntamiento de Segovia aprobó el día 26 de febrero de 2016 el Reglamento de Adjudicación de Viviendas municipales de carácter social (B.O.P.S. de 18 de mayo de 2016).

Este Reglamento supuso ordenar por primera vez los criterios de adjudicación de viviendas sociales, ya que, hasta ese momento, no había existido una norma municipal que regulara el acceso a estas viviendas.

Pese a que este reglamento fue un primer paso para ordenar el acceso a la vivienda social, se ha podido constatar que es insuficiente para poder garantizar un correcto uso de los inmuebles y un cumplimiento de las normas de convivencia; por ello, el nuevo reglamento pretende regular, no sólo las condiciones de acceso a la vivienda, sino también las obligaciones de los usuarios y la extinción del título de ocupación de vivienda de carácter social.

### 1.2. Intervención social con personas adjudicatarias de vivienda social con el fin de mejorar la convivencia en la comunidad vecinal.

Con el nuevo reglamento, se pretende configurar la vivienda social no únicamente como un recurso habitacional para personas con pocos recursos económicos, sino también como un instrumento de intervención social que procure la integración y el cumplimiento de las normas que garanticen una convivencia pacífica y responsable en la comunidad vecinal.

Las personas adjudicatarias de una vivienda social deben cumplir con las obligaciones inherentes al uso de este recurso municipal; se podrá intervenir con las familias para el logro de objetivos concretos como la búsqueda de empleo, el absentismo escolar, el cumplimiento de normas de convivencia, el pago de la renta o cualesquiera otros objetivos que se plasmen en el proyecto individualizado que se debe suscribir junto con el contrato o título que se utilice para la cesión del uso de la vivienda.

En este punto, se ha de tener en cuenta que de acuerdo a lo establecido en el artículo 9 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, todos los ciudadanos tienen el deber de respetar y contribuir a preservar el parque de vivienda, evitando la realización de cualquier actividad molesta e insalubre, que sea perturbadora para el ejercicio del derecho al disfrute y uso de una vivienda digna y adecuada.

### 1.3. Regulación de las obligaciones en el uso de la vivienda social y consecuencias de los incumplimientos de las mismas.

Cuando no se cumplan las obligaciones previstas en el reglamento y en los proyectos individualizados, existirán motivos suficientes para poner fin a la concesión del uso de la vivienda.

El Reglamento pretende que, tanto las obligaciones de uso como las consecuencias de los incumplimientos, estén totalmente claras en el momento en el que se produce la adjudicación.

Todas las familias beneficiarias de vivienda social van a ser conocedoras de las obligaciones inherentes al uso de la misma mediante el proyecto de intervención social que



en cada caso se precise, y en el supuesto de incumplimientos, el Ayuntamiento podrá resolver el título de ocupación de la vivienda.

#### 1.4. Optimización de los recursos municipales:

Así mismo, y teniendo en cuenta que la demanda de vivienda social es mayor que el número de vivienda existente, con el reglamento se pretende lograr una optimización de los recursos municipales bajo las siguientes premisas que están presentes en el articulado de la norma:

- La vivienda social debe entenderse como un recurso habitacional de carácter temporal, de modo que, si las circunstancias que motivaron su adjudicación desaparecen, deberá extinguirse la concesión. De este modo, se podrá destinar la vivienda a familias más vulnerables.
- La vivienda se tiene que adaptar a las necesidades de quienes residen en la misma; por ello, se establecerá un listado de viviendas teniendo en cuenta su tamaño y el número de habitaciones, para que se adapten mejor a los distintos tipos de familias.
- La optimización de recursos justificará la permuta y/o cambio de vivienda en el caso en que se justifique adecuadamente la oportunidad e idoneidad de realizar ese cambio y/o permuta.

## 2. Necesidad y oportunidad de su aprobación:

Existen distintas cuestiones en materia de vivienda, que constituyen problemas a los que el equipo de gobierno actual quiere dar respuesta:

- El Ayuntamiento de Segovia es titular de 104 viviendas de carácter social: viviendas de titularidad pública destinadas al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado.
- Este parque de vivienda social necesita ser revisado para conocer con exactitud quienes ocupan la vivienda, qué características tiene, número de habitaciones, qué uso se está haciendo de la misma, conocer el grado de cumplimiento de las obligaciones relativas a su uso o si sigue existiendo el derecho de los ocupantes a disponer de una vivienda de carácter social.
- Existe un incumplimiento reiterado del pago de la renta en los alquileres sociales por alguno de los adjudicatarios, al que hay que dar un tratamiento.
- Existe un “Programa de Realajo Municipal” que se puso en marcha en 2005, se erradicaron las infraviviendas y la situación de los beneficiarios de este programa tiene que ser normalizada.
- Hay numerosas quejas vecinales que vienen motivadas por el comportamiento incívico de algunos usuarios de viviendas municipales o beneficiarios del programa de realajo, que requiere una intervención social para trabajar en el cumplimiento de las normas de convivencia.



Estas cuestiones, son parte de una compleja problemática que, en parte, está relacionada con la vivienda. A estos problemas se ha de dar una respuesta coordinada y conjunta, en la que se aglutinen tanto una intensa intervención social, como una regulación jurídica de los aspectos que conlleven una mejor consecución de objetivos.

Una de las posibles respuestas a parte de la problemática planteada es la elaboración y aprobación del nuevo reglamento de adjudicación y uso de vivienda social, en el que la vivienda, además de un recurso habitacional, sea un recurso de intervención social para poder trabajar con las familias en la consecución de objetivos de integración.

El nuevo Reglamento pretende ser la herramienta que defina las necesidades reales y objetivas en materia de vivienda social en el municipio; por ello, el reglamento actual debe ser derogado para aprobar un nuevo instrumento jurídico en el que no únicamente se regule la adjudicación de las viviendas, sino también su uso, la permanencia y la resolución del título de ocupación de la mismas.

El único reglamento que ha existido en la ciudad de Segovia para la adjudicación de viviendas sociales se aprobó en el año 2016 y nunca ha sufrido modificaciones, por ello, intentando dar respuesta a parte de la problemática anteriormente planteada, se precisa la aprobación de un nuevo reglamento que se adapte mejor a la problemática actual y su tratamiento.

Así mismo, se prevé que, además del contrato de alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal que suscriban las personas adjudicatarias, se deba suscribir un proyecto individualizado que lo acompañe.

### 3. Objetivos de la norma:

Con la aprobación del nuevo Reglamento de adjudicación y uso de viviendas municipales de carácter social se pretenden lograr los siguientes **objetivos**:

- Regular las condiciones de acceso a las viviendas y la permanencia en las mismas.
- Establecer las obligaciones de uso de las viviendas sociales.
- Detallar cuáles son las causas por las que se pueda resolver el contrato o título de ocupación de la vivienda.
- Lograr una optimización de los recursos municipales.
- Regular el funcionamiento del Registro de solicitantes de vivienda social.
- La regulación y supervisión del censo de viviendas municipales de carácter social.
- Realizar intervención social con aquellos casos que lo precisen en relación con las circunstancias socioeconómicas y/o por los problemas de convivencia que generen en el vecindario.



Así mismo, el uso de una vivienda social debe llevar implícito el cumplimiento de las normas de convivencia, la correcta integración en el vecindario y el pago de una renta; el incumplimiento de estas y otras obligaciones debe tener una respuesta por parte del Ayuntamiento como titular de las viviendas, y por ello, el Reglamento prevé que estos incumplimientos darán lugar a la resolución del contrato.

#### **4. Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.**

De acuerdo a lo expuesto, la problemática a la que se pretende dar respuesta con el reglamento es compleja, por ello, además de aprobar este instrumento normativo, se pueden adoptar otra serie de medidas complementarias a corto/medio plazo como:

- Potenciar la intervención social con usuarios de vivienda social, para ello, además de la intervención social que se realice por los profesionales del área de servicios sociales, se podrán suscribir convenios de colaboración con entidades del tercer sector y/o suscribir contratos administrativos, para potenciar esta intervención en determinados ámbitos conflictivos que pretendan esta finalidad.
- Regular a través de unas bases municipales las ayudas, los problemas y las posibles soluciones derivados del antiguo programa de realojo y tratamiento de problemas especiales de vivienda e integrar a la población beneficiaria de este programa en el sistema de recursos accesibles para el resto de la población.
- Trabajar la inclusión e integración social con determinados colectivos beneficiarios de viviendas sociales u otros programas municipales de vivienda.
- Posibilidad de ampliar el parque de vivienda social con el fin de dar cobertura a parte de la demanda de vivienda social existente en la ciudad de Segovia.

### **CONSIDERACIONES**

#### **Competencia del Municipio**

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, los municipios dentro de la esfera de sus competencias, disponen de potestad reglamentaria y de autoorganización.

#### **Requisitos para el ejercicio de la acción**

Con el fin de aprobar un nuevo Reglamento de adjudicación y el uso de las viviendas municipales de carácter social, se ha de realizar una consulta pública y cumplir con los principios de participación, transparencia y objetividad previstos en el artículo 3.1 c) de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

Así mismo, se ha de tener en cuenta que el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que con el objeto de mejorar la participación de la ciudadanía en el procedimiento de elaboración

Código de identificación único 15250235417576541356	Página 5 de 7
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009) autenticidad verificable en <a href="https://sede.segovia.es/validacion">https://sede.segovia.es/validacion</a>	



de normas, con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento se debe realizar una consulta pública, en la que se recogerá la opinión de la ciudadanía y organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma en relación a:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Visto lo dispuesto en los antecedentes del presente Decreto, informando sobre las distintas cuestiones previstas en el artículo 133 de la Ley 39/2015, que se han tener en cuenta para realizar la consulta pública previa a la aprobación de un reglamento municipal.

Visto el artículo 26 de la Ley 40/2015 del Régimen Jurídico del Sector Público, sobre el procedimiento de elaboración de reglamentos que, al igual que el mencionado artículo 133 de la Ley 39/2015, dispone que se realizará una consulta pública previa, y que “la consulta pública deberá realizarse de tal forma que todos los potenciales destinatarios de la norma tengan la posibilidad de emitir su opinión, para lo cual deberá proporcionarse un tiempo suficiente, que en ningún caso será inferior a quince días naturales”

#### **Actuación en que se concreta la propuesta**

En base a lo expuesto, se debe someter a consulta pública, **de 15 días naturales**, previa al procedimiento de aprobación del Reglamento de Adjudicación y Uso de las viviendas municipales de carácter social, la propuesta de aprobación del nuevo reglamento, de tal forma que la ciudadanía y las organizaciones más representativas que puedan estar afectadas por este reglamento, puedan hacer llegar sus opiniones sobre la norma a aprobar.

#### **Órgano competente para la resolución del expediente**

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21.1 s) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen local, le corresponden al Alcalde las atribuciones que le atribuyan las leyes expresamente y aquellas que la legislación del Estado o de las Comunidades autónomas asignen al municipio y no atribuyan a otros órganos municipales.

En base a lo anterior y, a la vista del expediente, se procede a elevar propuesta de resolución.

#### **RESUELVO**

Por lo anteriormente expuesto, en virtud de las facultades que me confiere la vigente legislación, VENGO EN DISPONER:

**PRIMERO:** someter a consulta pública previa la propuesta de aprobación de un nuevo Reglamento de Adjudicación y Uso de las viviendas municipales de carácter social, de

Código de identificación único 15250235417576541356	Página 6 de 7
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009) autenticidad verificable en <a href="https://sede.segovia.es/validacion">https://sede.segovia.es/validacion</a>	



acuerdo a lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común y el artículo 26 de la Ley 40/2015 del Régimen Jurídico del Sector Público.

El objeto de la consulta pública es que la ciudadanía, los sujetos potencialmente afectados por esta norma y las organizaciones más representativas, puedan aportar sus opiniones, teniendo en cuenta los siguientes puntos que se detallan en los antecedentes de este documento.

- Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos de la norma.
- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

**SEGUNDO:** el plazo de consulta pública será de 15 días naturales a partir de la fecha de publicación en la página web del Ayuntamiento de Segovia.

Contra este acuerdo no cabe interponer ningún recurso por tratarse de un acto de mero trámite. Todo ello sin perjuicio de que la oposición a este acto pueda alegarse por los interesados en la resolución que ponga fin al procedimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre (BOE núm. 236 de 2 de octubre) de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así lo manda y firma el Alcalde, de todo lo cual, como Secretaria General, DOY FE.

Código de identificación único 15250235417576541356	Página 7 de 7
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009) autenticidad verificable en <a href="https://sede.segovia.es/validacion">https://sede.segovia.es/validacion</a>	