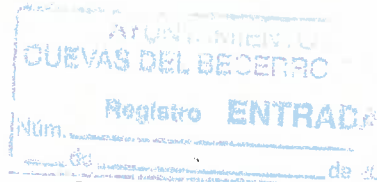




málaga.es diputación
Delegación de Fomento e Infraestructuras



SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Sr. D. Cristóbal González Rosado:
Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Cuevas del Becerro

El pasado día 8 de agosto se ha publicado el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 de la Junta de Andalucía. Este Plan, tal y como ordena la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda, concreta las políticas de vivienda de la Comunidad Autónoma para el periodo referido y prevé su relación con distintos instrumentos de planificación, entre ellos los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

La elaboración y aprobación de estos Planes viene exigida en la Ley del Derecho a la Vivienda y deben realizarse en coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Teniendo en cuenta la competencia de las Diputaciones Provinciales en asistencia y cooperación jurídica, económica y técnica a los municipios, especialmente a los de menos capacidad económica y de gestión, esta Institución quiere impulsar ayuda a los municipios en la elaboración de su respectivo Plan Municipal de Vivienda y Suelo y en su caso, coordinarlos con las regulaciones establecidas en la materia con los Planes Generales de Ordenación Urbanística en redacción por parte de esta Diputación de Málaga.

Por ello, al amparo de lo previsto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que permite la formalización de acuerdos entre las distintas administraciones para el mutuo ejercicio de las competencias que afecten a alguna de ellas, se ha estimado oportuno la formalización de un Convenio de Colaboración con la Consejería competente en materia de vivienda con la finalidad de impulsar y colaborar con los Ayuntamientos de la provincia en la redacción, puesta en marcha, revisión y actualización de los planes municipales de vivienda y suelo de los municipios de la provincia.

Según el texto definitivo del Convenio de Colaboración, los compromisos que se derivan para la Diputación de la suscripción del mismo son los siguientes:

- a) Colaborar con los Ayuntamientos, pertenecientes a la provincia de Málaga, en la iniciativa de formulación de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo Municipales.



- b) Apoyar, asistir y colaborar en la redacción de su Plan Municipal de Vivienda y Suelo a los Ayuntamientos en su ámbito territorial que los soliciten.
- c) Coordinar los recursos humanos y materiales que dispongan los Ayuntamientos y la Diputación para la redacción de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.
- d) Organizar jornadas formativas y cursos prácticos dirigidos a los redactores de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.
- e) Mantener una relación estrecha y fluida y coordinar acciones con los técnicos de la Administración de la Junta de Andalucía encargados de estudiar e informar los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

Por otra parte, el pasado 4 de mayo de 2017 se publicó en el BOJA 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. En dicha orden, se regula que podrán ser beneficiarias de las ayudas reguladas, las Diputaciones Provinciales de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuando tengan encomendada por los Ayuntamientos la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, para lo cual se da un plazo de un mes.

En consecuencia y en el supuesto de que el Ayuntamiento quiera que la Diputación solicite la subvención, para formalizar la misma a la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, es necesario contar previamente con el encargo del Ayuntamiento de la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

La **formalización del encargo** de redacción de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, los ayuntamientos interesados supone la presentación de la siguiente documentación:

CERTIFICADO del Secretario del Ayuntamiento de que se ha adoptado la resolución de fecha xxx con el siguiente contenido:

- Acordar el inicio de la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Encargar su redacción a la Diputación Provincial.
- Compromiso del Ayuntamiento de impulso con diligencia todas las actuaciones necesarias para la tramitación y aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Compromiso del Ayuntamiento de puesta a disposición de la Diputación de Málaga toda la información y datos que le sean solicitados por la Diputación de Málaga que sean necesarios para la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como para el



- ejercicio del resto de los compromisos derivados del presente encargo.
- Compromiso del Ayuntamiento de puesta a disposición de la Diputación de Málaga en el plazo de quince días de la documentación recogida en el anexo 1 a este informe para el inicio de la redacción del Plan (documentación complementaria necesaria para el inicio de la redacción de los PMVS), o en su caso justificación mediante informe municipal de que no se dispone de esta documentación.
 - Compromiso del Ayuntamiento de publicación en la página web municipal del documento de Consulta Pública Previa (se adjunta un modelo) a tenor de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPA), en el plazo de quince días desde la formalización del encargo, así como envío a la Diputación la documentación correspondiente al resultado de la información pública.

Dada la brevedad del plazo para presentar la solicitud, es imprescindible que el Certificado de la Resolución indicada se reciba como máximo el 31 de mayo del presente año.

De no recibirse, no podrá incluirse al Ayuntamiento en la solicitud de subvención de la Diputación.

Reciba un cordial saludo

Málaga a 18 de mayo de 2017



Francisco Oblaré Torres
Diputado de la Delegación de
Fomento e Infraestructuras.



ANEXO 1 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA NECESARIA
PARA EL INICIO DE LA REDACCIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES
DE VIVIENDA Y SUELO



DOCUMENTACIÓN ADJUNTA	
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA	
	Informe sobre los datos obrantes en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
	Informe sobre los datos obrantes en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
	Informe sobre las viviendas existentes y la demanda de vivienda de protección pública.
	Informe sobre la existencia de infravivienda en el municipio y de población con riesgo de exclusión social.
	Recursos del Patrimonio Municipal del Suelo de viviendas y de suelo que pueden ponerse a disposición del Programa de Actuación del Plan.



málaga.es diputación
Delegación de Fomento e Infraestructuras

SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

**ANEXO 2 MODELO DE DOCUMENTO DE FASE DE CONSULTAS
PREVIAS PARA EL INICIO DE LA TRAMITACIÓN DE LOS PLANES
MUNICIPALES DE VIVIENDA Y SUELO**



CONSULTA PREVIA

PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA EN EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE -----

Según el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, los ayuntamientos deben elaborar y aprobar su correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Según acuerdo de fecha-----, el Ayuntamiento ha decidido redactar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Con carácter previo a la redacción del documento y a tenor de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPA) se somete a **Consulta Pública** esta iniciativa con el fin de conocer la opinión de la ciudadanía, para que las personas y las organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por la futuro Plan, puedan opinar y hacer aportaciones acerca de:

- Problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma.
- Necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Objetivos de la norma.
- Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

El plazo para la presentación de aportaciones será de **10 días hábiles** contados desde el día siguiente al de su publicación en la página web del Ayuntamiento www.xxxxxx.es.

----- 10 de mayo de 2017



PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA NUEVA NORMA

El Plan municipal de vivienda y suelo es un documento técnico que, partiendo del análisis de la situación de la vivienda en el municipio y de las condiciones de contexto (socioeconómicas, urbanísticas, de organización municipal, etc.) donde esta situación se produce, define las estrategias y concreta las actuaciones a promover o desarrollar desde el gobierno local en relación al suelo y al techo residencial, existente o de nueva creación, con el objeto de fomentar el logro del derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna en condiciones asequibles.

El objeto es ofrecer soluciones a las necesidades de la ciudadanía que no puede acceder a una vivienda digna y adecuadas o corran el riesgo de perderla, considerando el parque residencial existente como el soporte principal del derecho a la vivienda en Andalucía.

El Plan municipal de vivienda y suelo se plantea como un documento de carácter estratégico o planificador y al mismo tiempo de contenido operativo o programático (en desarrollar y programar las actuaciones concretas) para una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas.

Los principales problemas que se pretende solucionar y que se correlacionan con los correspondientes objetivos son:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.
- Erradicar los asentamientos chabolistas.
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.



NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio".

Respetando el ámbito competencial de los ayuntamientos, en la Ley se establece la obligación para ellos de crear los «Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida», con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación con el Plan permitirán a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

Las viviendas protegidas se destinarán a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establezcan en los diferentes programas que integran los planes de vivienda y suelo.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas es el instrumento de adjudicación de las Viviendas Protegidas, tanto de iniciativa pública como privada, en el municipio.

La Ley obliga a los Ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Un Plan Municipal de la Vivienda es un instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde las Administraciones Públicas en relación al suelo y al techo residencial, coordinando el desarrollo de políticas que favorezcan el acceso a la vivienda.

En los citados programas se atenderán de manera especial las necesidades habitacionales de los grupos sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda como, entre otros, jóvenes, personas con movilidad reducida, víctimas de terrorismo, familias monoparentales, los procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.



OBJETIVOS DE LA NORMA

El objeto del Plan es articular las medidas necesarias para atender las necesidades de vivienda del municipio, en coordinación con otras Administraciones competentes.

El proceso de formulación y desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo está acompañado de un Plan de Participación Ciudadana, puesto en marcha con esta fase previa, que posibilitará la participación e intercambio de opiniones y criterios con la ciudadanía y otros actores implicados (profesionales, técnicos, entidades sociales,...) y que permitirá una participación continua hasta su aprobación definitiva e incluso en el periodo de vigencia del Plan.

El Plan municipal de vivienda y suelo, como documento de análisis, diagnóstico y propuesta de actuaciones en materia de política de vivienda municipal, pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- o Obtener información objetiva sobre el mercado de vivienda en el municipio en relación con el parque existente, la oferta inmediata y la demanda, con el objetivo de caracterizar las necesidades de vivienda en el municipio.
- o Analizar el estado del planeamiento actual y su nivel de desarrollo para ampliar y gestionar correctamente el Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda municipal a corto y medio plazo.
- o Proponer iniciativas encaminadas a facilitar la creación de nuevas promociones de vivienda, tanto de alquiler como de venta, y tanto de promoción privada como pública.
- o Determinar las condiciones idóneas con vistas a favorecer las promociones de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, y en especial de promoción pública.
- o Definir ámbitos posibles de concertación entre las diferentes administraciones implicadas, operadores disponibles y otros agentes públicos y privados.
- o Proponer las actuaciones necesarias a nivel del planeamiento municipal para hacer viables estas iniciativas en materia de vivienda.
- o Proponer iniciativas para la dinamización e intermediación en el parque de viviendas de alquiler, la movilización del parque de viviendas vacantes y la rehabilitación de las viviendas construidas, determinando los instrumentos de gestión más oportunos y la conveniencia o no de crear una oficina local de vivienda.
- o Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.



POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS

La Ley obliga a los Ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio".

Para hacer efectivo el mandato constitucional, y en el entendimiento del urbanismo como una función pública, la Comunidad Autónoma Andaluza a través de la **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)** reguló diversos instrumentos que facilitarían la disponibilidad de suelo, con el objetivo de poder realizar políticas públicas de vivienda; entre ellos la obligatoriedad de que los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas, mediante reservas de al menos el 30% del aprovechamiento objetivo residencial, y la creación de Patrimonios Públicos de suelo que garanticen oferta suficiente de viviendas con algún tipo de protección pública.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la **Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo**, que modificaba y complementaba determinados aspectos de la LOUA con el objetivo de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida.

Conscientes de la dificultad de acceso a la vivienda que padece una parte importante de la población, así como de la obligación que tienen las Administraciones Públicas de favorecer el derecho a una vivienda digna, adecuada a su situación familiar, económica y social, surge en el año 2010 la **Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**. Esta ley, que ha sido 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.

Respetando el ámbito competencial de los ayuntamientos, en la Ley se establece la obligación para ellos de crear los «Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida», con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.



TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

El procedimiento de tramitación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo seguirá los trámites del art. 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local y lo dispuesto en materia de publicidad de los reglamentos en el artículo 131 de la LRJPAC y 133 LRJPAC:

- o **FASE DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA:** a la elaboración del plan, a través del portal web del Ayuntamiento en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por el futuro plan de acuerdo con lo previsto en el artículo 133 de la LRJPAC.
- o **APROBACIÓN INICIAL POR EL PLENO.** Artículo 22.2d) Ley 7 /1985 de 2 de abril, con el quórum de mayoría simple de acuerdo con el art. 47 .1 LBRL
- o Sometimiento del expediente a un **PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA** y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- o **REMISIÓN DEL EXPEDIENTE A LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA** para que emitan informe preceptivo si se da el supuesto previsto en la Disposición adicional tercera de la Ley 2/2012.
- o **RESOLUCIÓN** de todas las **RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS** presentadas dentro de plazo. En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.
- o **APROBACIÓN DEFINITIVA** por el Pleno.
- o **PUBLICACIÓN EN EL BOP** del acuerdo y el texto completo del plan municipal de vivienda.
- o **REMISIÓN DEL PMV**, una vez aprobado definitivamente a la Consejería competente en materia de vivienda.

