



AYUNTAMIENTO
DE
COMARES
(MÁLAGA)

CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE EL PROYECTO DE PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE COMARES

En virtud del 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 un 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 el Decreto 2018-0145 de fecha 16 de octubre de 2018, el Ayuntamiento ha decidido redactar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Con carácter previo a la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Comares 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 (LPAC), se somete a Consulta Pública esta iniciativa, a través del portal Web del Ayuntamiento de Comares, con el fin de conocer la opinión de la ciudadanía, para que las personas y las organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por este 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.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones desde el día 16 de octubre hasta el día 30 de octubre de 2018, a través del siguiente buzón de correo electrónico: ayuntamiento@comares.es

En Comares, a fecha de la firma electrónica.
EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Fdo.: D. MANUEL ROBLES ROBLES.-



AYUNTAMIENTO
DE
COMARES
(MÁLAGA)

**PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA NUEVA
NORMA**

Entre otros, se pretende dar solución a los siguientes problemas:

*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 las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de definir las intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.

*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 que se puedan construir o rehabilitar dentro de las posibilidades del municipio y las ayudas que se contemplen.

*Erradicar los asentamientos chabolistas o personas que viven en viviendas inseguras como caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc., así como casas en ruina y eliminación de la infravivienda.

*Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares o estén en ruina.

*Cubrir las necesidades de vivienda estableciendo una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en compra, alquiler con opción a compra y alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.

*Evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.

*Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético del parque de viviendas y mejorar la eficiencia del uso de dicho parque de viviendas.

*Solucionar los desequilibrios entre el precio de la vivienda en el mercado libre y el que puede ofertar los solicitantes de vivienda.

*Mejorar las deficiencias del parque de viviendas, falta de urbanización o que ésta resulte insuficiente.

*Subsanar las viviendas en estado ruinoso o con problemas estructurales o constructivos graves.

*Detectar y solucionar los problemas de viviendas con sobreocupación.

*Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.



AYUNTAMIENTO
DE
COMARES
(MÁLAGA)

*Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

*Facilitar el acceso a una vivienda digna a las personas sin techo y otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social, así como personas que viven en viviendas en situación de inseguridad jurídica (ocupación ilegal o sin título, de inmigrantes en situación irregular) o económica (en situación o en proceso legal de desahucio, con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda) o por violencia en el ámbito familiar.

NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

Para hacer efectivo el mandato constitucional del **artículo 47** en el que se consagra el derecho de todos los españoles a una vivienda digna, y el deber de todos los poderes públicos de promover las condiciones necesarias que garanticen el acceso a la misma, se va a proceder a redactar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Comares.

El Plan municipal de vivienda y suelo es un documento técnico de carácter estratégico o planificador y al mismo tiempo de contenido operativo o programático 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 con el objeto de fomentar el logro del derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna en condiciones asequibles.

Al entendimiento del urbanismo como una función pública responde este instrumento que la Comunidad Autónoma Andaluza, a través de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) regula para facilitar la disponibilidad de suelo, con el objetivo de poder realizar políticas públicas de vivienda, en combinación con los patrimonios públicos de suelo para permitir una oferta suficiente de viviendas con algún tipo de protección pública.

De este modo, la LOUA establece la obligatoriedad, en su artículo 10. 1 A) b), de que los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo suficiente para viviendas protegidas, mediante reservas de al menos el 30% de la edificabilidad residencial del sector o área de reforma interior, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

Igualmente 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 30% de reserva 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



AYUNTAMIENTO
DE
COMARES
(MÁLAGA)

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.

La LOUA permite la compensación económica de la reserva de suelo, siempre que se trate de ámbitos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y no se consideren aptos para la construcción de viviendas protegidas, y se justifique en el planeamiento general, de acuerdo con las previsiones de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, o en la revisión del mismo, que la disponibilidad de suelo calificado para éstas es suficiente para abastecer las necesidades de población del municipio. De esta, forma se facilita la reconducción a la legalidad urbanística de aquellos asentamientos urbanísticos surgidos al margen de planeamiento urbanístico municipal cuando proceda su incorporación al mismo.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones en este sentido 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.

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, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

La elaboración de este Plan Municipal de Vivienda y suelo tiene su causa en la exigencia de recoger las necesidades de vivienda del municipio, conocidas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, cuya creación también establece la Ley, y detallar las actuaciones que se deban impulsar en la localidad para responder a esta demanda.

El Plan Estatal 2013-2016 de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbanas, aprobado por Real Decreto 233/2013 de 5 de abril, y prorrogado durante el año 2017, mediante el Real Decreto núm. 637/2016, de 9 de diciembre, establece la conveniencia de que los Ayuntamientos redacten un Plan Municipal de Vivienda, como forma de implementar en el ámbito territorial sus distintos programas.

Enlazando con el nuevo Plan Estatal, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de



AYUNTAMIENTO
DE
COMARES
(MÁLAGA)

rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, propone como objetivos, potenciar la rehabilitación edificatoria así como la regeneración y renovación urbanas.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece la obligatoriedad para los municipios de la figura de los planes municipales de vivienda y suelo.

Así mismo la Disposición Final Segunda de la Ley 1/2010 otorga a los Ayuntamientos un plazo de 2 años a contar desde la entrada en vigor de la Ley (09/03/2010).

Posteriormente en el año 2012, se aprobó el 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 con el que se introdujo como sistema de selección el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas.

OBJETIVOS DE LA NORMA

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Definir ámbitos posibles de concertación entre las diferentes administraciones implicadas, operadores disponibles y otros agentes públicos y privados.
- Proponer las actuaciones necesarias a nivel del planeamiento municipal para hacer viables estas iniciativas en materia de vivienda.
- 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,



AYUNTAMIENTO
DE
COMARES
(MÁLAGA)

determinando los instrumentos de gestión más oportunos.

El Plan municipal de vivienda y suelo se debe abordar desde una triple perspectiva, la cual dará lugar a la estructura del documento:

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

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS va acompañado de un Plan de Participación Ciudadana que posibilita la participación de la población y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS

No existe una solución alternativa que no sea la de regular normativamente las condiciones de acceso a una vivienda digna, puesto que es obligación por ley de los Ayuntamientos elaborar y aprobar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

El procedimiento para su aprobación seguirá, por tanto, 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:

1. **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 afectadas por el futuro plan de acuerdo con lo previsto en el artículo 133 de la LRJPAC.
2. **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
3. 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,
4. **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.



AYUNTAMIENTO
DE
COMARES
(MÁLAGA)

5. **Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias** presentadas dentro de plazo

6. **Aprobación definitiva por el Pleno.** En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

7. **Publicación en el BOP** del acuerdo y el texto completo del plan municipal de vivienda.

8. **Remisión del PMVS,** una vez aprobado definitivamente a la Consejería competente en materia de vivienda

En dicho procedimiento se deberá tener en cuenta, además las siguientes particularidades: -

- las que vienen establecidas por la materia específica de vivienda
- las derivadas de la propia organización municipal.

En cuanto a las primeras, la Ley 1/2010, de 8 de marzo del Derecho a la Vivienda en Andalucía en su art. 13.6 determina que, una vez aprobado el PMVS el Ayuntamiento debe remitirlo a la Consejería competente en materia de vivienda.

Por otro lado, la modificación de la Ley 7 /2002, de 17 de diciembre de Ordenación urbanística de Andalucía, por la Ley 2/2012, de 30 de enero contiene en su Disposición Adicional Tercera, el carácter preceptivo del informe de la Consejería competente en materia de vivienda con carácter, que debe emitir, con carácter previo a la aprobación del PMVS, si el mismo arroja 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 .