



**DECRETO DE ALCALDÍA**

DON JOSE ORTIZ GALVAN, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera (Cádiz), en uso de las atribuciones que me confiere la normativa vigente

En virtud de lo dispuesto en 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.

Resultando así que la aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Vejer de la Frontera permite, por una parte, cumplir el mandato de la Ley 1/2010, que impone a los municipios la obligación de disponer de este instrumento; y, por otra parte, consolidar una herramienta necesaria para la formulación, implementación y gestión de las políticas urbanas municipales.

Es por ello que mediante solicitud formalizada por esta Alcaldía a través de escrito de fecha 16/05/2018 (con R.M.S. nº 2017003091, de fecha 08/06/2017) se interesa a la Excm. Diputación Provincial de Cádiz la asistencia técnica precisa para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Vejer de la Frontera, dado que este Ayuntamiento no dispone de medios a dichos efectos.

Conforme a lo trasladado en el informe nº 28/2018, de 24/07/2018, de la Secretaría General, con carácter previo a la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Vejer de la Frontera, dada su naturaleza reglamentaria 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 se sustanciará una Consulta Pública, a través del Portal Web de la Administración competente, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, recabándose la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma 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
- " 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 pueden construir o rehabilitar dentro de las posibilidades del municipio y las ayudas que se contemplan.
- 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.

**Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

**Decreto/Resolución: VJURB-00221-2018**

**DSR/CPS/PM**

**Exp. Vinculado: Plan Mpal. de Vivienda y Suelo**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==	<b>Fecha</b>	25/09/2018
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
<b>Firmado Por</b>	Carlota Polo Sánchez José Ortiz Galván - Alcalde-presidente de Vejer de la Frontera Mónica Salvago Enriquez		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==">https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==</a>	<b>Página</b>	1/5





- Facilitar el camino 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 o 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 plago del alquiler.
- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético del parque de vivienda 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.
- Subsanan 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.
- 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 apersonas 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 Vejer de la Frontera.

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

**Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

**Decreto/Resolución: VJURB-00221-2018**

**DSR/CPS/PM**

**Exp. Vinculado: Plan Mpal. de Vivienda y Suelo**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==	<b>Fecha</b>	25/09/2018
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
<b>Firmado Por</b>	Carlota Polo Sánchez		
	José Ortiz Galván - Alcalde-presidente de Vejer de la Frontera		
	Mónica Salvago Enriquez		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==">https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==</a>	<b>Página</b>	2/5





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 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 a 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 2016-2016 de Fomento de 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 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 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

**Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

**Decreto/Resolución: VJURB-00221-2018**

**DSR/CPS/PM**

**Exp. Vinculado: Plan Mpal. de Vivienda y Suelo**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==	<b>Fecha</b>	25/09/2018
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
<b>Firmado Por</b>	Carlota Polo Sánchez José Ortiz Galván - Alcalde-presidente de Vejer de la Frontera Mónica Salvago Enriquez		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==">https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==</a>	<b>Página</b>	3/5





Vivienda Protegida con el que se introdujo como sistema de selección el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas.

La regulación de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo se amplía también mediante Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

" **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, 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 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.

Por todo cuanto antecede, esta Alcaldía, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 9.2.b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, por medio de la presente DECRETO:

**Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

**Decreto/Resolución: VJURB-00221-2018**

**DSR/CPS/PM**

**Exp. Vinculado: Plan Mpal. de Vivienda y Suelo**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==	<b>Fecha</b>	25/09/2018
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
<b>Firmado Por</b>	Carlota Polo Sánchez		
	José Ortiz Galván - Alcalde-presidente de Vejer de la Frontera		
	Mónica Salvago Enriquez		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==">https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==</a>	<b>Página</b>	4/5





PRIMERO.- SOMETER A CONSULTA PÚBLICA PREVIA la elaboración del proyecto de norma referido al PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER DE LA FRONTERA, por plazo de quince días hábiles (a contar desde el día siguiente al de la publicación de la presente Resolución en el portal web del Ayuntamiento "<https://www.vejerdelafrontera.es/es/>", en el indicador de Participación Ciudadana del Portal de Transparencia Municipal "<https://gobiernoabierto.dipucadiz.es/catalogo-de-informacion-publica?entidadId=2201&seccionId=4>" y en el Tablón de Anuncios), para que los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren puedan hacer llegar a través del Registro General de este Ayuntamiento sus opiniones sobre los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias, la necesidad y oportunidad de su aprobación y los objetivos de la norma.

SEGUNDO.- Finalizado el plazo anterior, facilítense las aportaciones que resulten registradas al Equipo Redactor del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Vejer de la Frontera (adjudicado por la Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz a D<sup>a</sup> Lola Montañés Romero y a la entidad Plan Sur), para que el mismo ultime y aporte por Registro General Municipal el texto normativo definitivo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo que deba ser sometido a la consideración del órgano municipal competente para su aprobación inicial conforme a la legislación vigente.

Lo manda y firma el Alcalde, D. José Ortiz Galván, da fe la Secretaria General. Supervisa D<sup>a</sup>. Mónica Salvago Enríquez rubricando el presente Decreto en todas sus páginas.

El Alcalde,  
D. José Ortiz Galván

La Secretaria General,  
D<sup>a</sup>. Carlota Polo Sánchez

**Dpto./Ngdo.: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**  
**Decreto/Resolución: VJURB-00221-2018**  
**DSR/CPS/PM**  
**Exp. Vinculado: Plan Mpal. de Vivienda y Suelo**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==	<b>Fecha</b>	25/09/2018
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
<b>Firmado Por</b>	Carlota Polo Sánchez		
	José Ortiz Galván - Alcalde-presidente de Vejer de la Frontera		
	Mónica Salvago Enriquez		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==">https://www3.dipucadiz.es/verifirma/code/13aVExdNtVjetS3XvQdnDw==</a>	<b>Página</b>	5/5

