

## CONSULTA PÚBLICA PREVIA

### PROYECTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MARBELLA.

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, cuya elaboración y aprobación 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.

El objeto del Plan Municipal de Vivienda y Suelo es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

Con carácter previo a la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Marbella, y de conformidad con 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 previa esta iniciativa, a través del portal web del Ayuntamiento, con el fin de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por el futuro Plan, así como de la ciudadanía en general, quienes podrán opinar y hacer aportaciones.

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PROMOTORA	Ayuntamiento de Marbella
TÍTULO DE LA DISPOSICIÓN	PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA NUEVA NORMA	Solucionar los problemas de vivienda en los núcleos de población de Marbella.
NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN	Se redacta 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 los poderes públicos de promover las condiciones necesarias que garanticen el acceso a la misma.
OBJETIVOS DE LA NORMA	El Plan Municipal de Vivienda y Suelo es un documento de análisis, diagnóstico y propuestas de actuaciones en materia de política de vivienda municipal.
POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS	No existen otras alternativas, puesto que por ley es obligación de los Ayuntamientos elaborar y aprobar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
PLAZO PARA REALIZAR APORTACIONES	Diez días hábiles contados desde el día siguiente al de su publicación en la página web del Ayuntamiento.

#### FIRMANTE

CARMEN MARIA GARCIA RODRIGUEZ (TECNICO DE GRADO MEDIO)  
ISABEL GUARDABRAZO VALLEJO (TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL)

#### CÓDIGO CSV

aa77a9e63de02134c39a75d2795579100db77ddb

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

#### NIF/CIF

\*\*\*\*733\*\*  
\*\*\*\*796\*\*

#### FECHA Y HORA

18/10/2021 13:44:39 CET  
18/10/2021 14:00:32 CET

## 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.
- Localización y cuantificación de las viviendas protegidas.
- 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.
- 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.
- Detectar las viviendas en estado ruinoso o con problemas estructurales o constructivos graves y formular actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque.
- Detectar y solucionar los problemas de viviendas con sobreocupación.
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares o estén en ruina.
- 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.
- Movilizar el parque de viviendas vacías o infrautilizadas y fomentar su alquiler a través de un régimen regulado e informando de los programas y ayudas estatales y autonómicas disponibles.
- Subsana la falta de información a la población afectada de las líneas de financiación y ayudas autonómicas y estatales para la eliminación de la infravivienda, facilitando el acceso y concurrencia al programa, adoptando medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda, así como la detección de zonas de obsolescencia de viviendas.

Hash: b1d14ca66bef799e4014f9d150d452fa8cc1f7b1c42716cd93237126d55354ded2985e8ecb1fb216497694664d286fe4c395945a0409908c66a0580030e65bce | PÁG. 2 DE 7

### FIRMANTE

CARMEN MARIA GARCIA RODRIGUEZ (TECNICO DE GRADO MEDIO)  
ISABEL GUARDABRAZO VALLEJO (TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL)

### CÓDIGO CSV

aa77a9e63de02134c39a75d2795579100db77ddb

### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

### NIF/CIF

\*\*\*\*733\*\*  
\*\*\*\*796\*\*

### FECHA Y HORA

18/10/2021 13:44:39 CET  
18/10/2021 14:00:32 CET

- 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 Marbella.

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 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

### FIRMANTE

CARMEN MARIA GARCIA RODRIGUEZ (TECNICO DE GRADO MEDIO)  
ISABEL GUARDABRAZO VALLEJO (TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL)

### CÓDIGO CSV

aa77a9e63de02134c39a75d2795579100db77ddb

### NIF/CIF

\*\*\*\*733\*\*  
\*\*\*\*796\*\*

### FECHA Y HORA

18/10/2021 13:44:39 CET  
18/10/2021 14:00:32 CET

### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

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.

En coordinación con el 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 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 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030; que en su artículo 7 establece que *«1. Para el desarrollo de las actuaciones previstas en el presente Plan, cuando así se prevea en las normas de desarrollo del mismo, las entidades locales deberán contar con un plan municipal de vivienda y suelo aprobado definitivamente, con el contenido fijado por el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.*

*2. En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida...».*

#### FIRMANTE

CARMEN MARIA GARCIA RODRIGUEZ (TECNICO DE GRADO MEDIO)  
ISABEL GUARDABRAZO VALLEJO (TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL)

#### CÓDIGO CSV

aa77a9e63de02134c39a75d2795579100db77ddb

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

#### NIF/CIF

\*\*\*\*733\*\*  
\*\*\*\*796\*\*

#### FECHA Y HORA

18/10/2021 13:44:39 CET  
18/10/2021 14:00:32 CET

## OBJETIVOS DE LA NORMA

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

- Dar cumplimiento al derecho de una vivienda digna y adecuada a toda la ciudadanía del municipio, ya sea en alquiler o venta, entendiendo ésta con un precio asequible y con las oportunas condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad, situadas en entornos urbanos adecuados con las dotaciones de servicios, áreas libres y equipamientos necesarios.
- 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 vista 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 de 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 oportunos.
- Colaborar con la consecución de un modelo sostenible de ciudad, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, adecuación del espacio público y rehabilitación de inmuebles de interés urbano y patrimonial.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Marbella se aborda desde una triple perspectiva:

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo; identificando y cuantificando las necesidades de vivienda del municipio en base a los estudios socio-demográficos, al análisis del perfil de los demandantes de viviendas y al conocimiento de los colectivos de riesgo o en situación de exclusión social.
- 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.

### FIRMANTE

CARMEN MARIA GARCIA RODRIGUEZ (TECNICO DE GRADO MEDIO)  
ISABEL GUARDABRAZO VALLEJO (TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL)

### CÓDIGO CSV

aa77a9e63de02134c39a75d2795579100db77ddb

### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

### NIF/CIF

\*\*\*\*733\*\*  
\*\*\*\*796\*\*

### FECHA Y HORA

18/10/2021 13:44:39 CET  
18/10/2021 14:00:32 CET

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 por ley es obligación 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 los trámites del artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL) y lo dispuesto en materia de publicidad de los reglamentos de acuerdo a lo recogido en los artículos 131 y 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC):

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 afectados por el futuro plan de acuerdo con lo previsto en el artículo 133 de la LPAC.
2. **Aprobación inicial por el Pleno.** Artículo 22.2. d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, con el quorum de mayoría simple de acuerdo con el artículo 47.1 de la LBRL.
3. Sometimiento del expediente a un **periodo de información pública y audiencia a las personas interesadas** 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, de 30 de enero.
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 de deberá tener en cuenta, tanto las particularidades establecidas por la materia específica de vivienda, como las derivadas de la propia organización municipal.

Hash: b1d14ca66bef799e4014f9d150d452fa8cc1f7b1c42716cf93237126d55354ded2985e8ceb1fb216497694664d286fe4c395945a0409908c66a0580030e65bce | PÁG. 6 DE 7

### FIRMANTE

CARMEN MARIA GARCIA RODRIGUEZ (TECNICO DE GRADO MEDIO)  
ISABEL GUARDABRAZO VALLEJO (TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL)

### CÓDIGO CSV

aa77a9e63de02134c39a75d2795579100db77ddb

### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

### NIF/CIF

\*\*\*\*733\*\*  
\*\*\*\*796\*\*

### FECHA Y HORA

18/10/2021 13:44:39 CET  
18/10/2021 14:00:32 CET

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO**

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

Hash del documento: bfd14ca66bef799e4014f9d150d452fa8cc1f7b1c42716cf93237126d55354ded2985e8ceb1fb216497694664d286fe4c395945a0409908c66a0580030e65bce

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES LA0013639 2021 00000000000000000000000008102866

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 18/10/2021 13:42:40

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: aa77a9e63de02134c39a75d2795579100db77ddb

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):  
[https://sede.malaga.es/normativa/politica\\_de\\_firma\\_1.0.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf)

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:  
<https://sede.málaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:  
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:  
[https://sede.malaga.es/normativa/decreto\\_CSV.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf)