AYUNTAMIENTO de MIJAS

D. JOSÉ MANUEL PÁEZ LÓPEZ, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIJAS, MÁLAGA.

CERTIFICA.- Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el **Ayuntamiento Pleno** el día **veintisiete de octubre de dos mil dieciséis** figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 16º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MIJAS.

Visto el Informe emitido por el Asesor Técnico del Servicio de Planificación y Tecnología, D. Antonio Méndez Domínguez, con el Vº.Bº. Coordinador General de Vivienda, D. Juan Ignacio Pérez de Algaba Lovera, de fecha 11 de septiembre de 2015, ambos de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, con el siguiente tenor literal:

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
Secretaría General de Vivienda

INFORME DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MIJAS (MÁLAGA)

Se redacta el presente informe técnico sobre el **Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mijas (Málaga)**, según documentación aportada por el Ayuntamiento de Mijas, adjuntada en escrito presentado el 11 de agosto de 2015 en la Delegación Territorial de Málaga y recibido el 1 de septiembre de 2015 en esta Secretaría General, en el que se solicita emisión de informe conforme a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Una vez analizado el documento presentado se informa lo siguiente:

El informe preceptivo versa sobre la adecuación de la propuesta presentada a lo contemplado en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002 según el cual:

"En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

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 porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, 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."

El documento estima la demanda de VP (vivienda protegida) en base a los datos del RMDVP (Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida), que asciende a 932 solicitudes de inscripción registradas hasta final del año 2014 y proyectadas por el PMVS al año 2024 totalizan 1.334 demandantes de vivienda. En el punto 2.1 del documento de información y diagnóstico se recoge que el registro "se puso en marcha en 2012 pero ante la falta de expectativas de licitaciones de vivienda pública, ha decaído en desuso y no se encuentra actualizado" y que con la publicidad necesaria la demanda ascendería a 1.200 familias a final del año 2015. Para atender esta demanda proponen la construcción de 880 VP y 540 VPL (vivienda de protección local) que suman 1.420 viviendas protegidas.

Propone reducir en el PGOU la capacidad residencial de vivienda protegida, calculada a partir del 30% de techo edificable residencial, de 5.587 viviendas a 2.384, lo que supone una reducción del 57,32%,

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

AYUNTAMIENTO de MIJAS

enajenar terrenos con capacidad para 506 viviendas pertenecientes al PMS y destinar los recursos obtenidos a la financiación de las políticas de vivienda contempladas en el PMVS.

Por lo que se realizan las siguientes observaciones:

1° No consta que se hayan tramitado inscripciones en el RMDVP. Se desconoce si su funcionamiento facilita la suficiente cercanía a los posibles demandantes y unido a la inexistencia de oferta de VP, distorsiona la posible demanda en el municipio y le resta solidez como base en la que fundamentarla.

Observando la serie temporal del RMDVP los datos son: a final del año 2011 852 solicitudes, en el año 2012 se incrementa en 68 solicitudes (920), en el año 2013 se incrementa en 12 solicitudes (932), en 2014 no se incrementa el número de solicitudes (932), hasta agosto del año 2015 se incrementa en 1 solicitud (933).

En el resto de los Registros en funcionamiento en Andalucía, para municipios de igual tamaño o mayor, el incremento de solicitudes de 2012 a hoy, arroja una media de 25,6%, en Málaga capital es del 41%. Mijas se sitúa en el 1,4%, en contraste con un fuerte crecimiento poblacional en los últimos años, el más alto de los 11 municipios de la Costa del Sol occidental, según consta en el documento presentado.

Por otro lado, para una población de 85.600 habitantes en 2013, 932 solicitudes suponen 1,09 solicitudes por cada 100 habitantes.

En el resto de los registros en funcionamiento en Andalucía, para municipios de igual tamaño o mayor, arroja una media de 2,96 solicitudes por cada 100 habitantes, en Málaga capital es ligeramente superior (2,98 solicitudes por cada 100 habitantes), llegando a más de 6 solicitudes por cada 100 habitantes en los más activos: Por tanto Mijas se sitúa en el extremo del tramo inferior y denota estancamiento en los últimos años, que requiere de un análisis más detallado.

En consecuencia, los datos del RMDVP no se consideran suficientemente significativos para justificar una reducción de la reserva de suelo con destino a vivienda protegida, debiendo extender el análisis a un estudio pormenorizado del resto de la población con dificultad de acceso a la vivienda por su nivel de ingresos.

2° La diferencia entre las 5.587 viviendas de VP calculadas a partir del 30% de techo edificable residencial y las 2.384 propuestas, que suponen 3.203 viviendas, *"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"*, conforme al artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002.

En un municipio como Mijas con numerosas urbanizaciones de baja densidad, con fuertes pendientes en el terreno y mal comunicadas con los servicios urbanos, estaría justificado que algunos sectores sean desaconsejables para vivienda protegida, debiendo ubicarse la VP como se indica en el estudio, en los núcleos donde existe la demanda, principalmente Lagunas y Calahonda-Chaparral, por lo que parece aconsejable su compensación en estos otros sectores.

El PMVS propone un nuevo modelo de vivienda de protección municipal (VPL) de aplicación obligatoria sobre la reserva de suelo que pretende liberar por el Planeamiento de la obligación del uso de vivienda protegida. Éste se extiende a residentes con ingresos hasta 6,5 veces el IPREM ó 7,2 en algunos casos excepcionales (art. 3), para las actuaciones recogidas en el art.7.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

AYUNTAMIENTO de MIJAS

CONCLUSIONES

En tanto no se completen los aspectos relacionados previamente, este **INFORME ES DESFAVORABLE**, en relación al informe preceptivo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo ácerca del establecimiento de un régimen de viviendas de protección municipal sobre la reserva de terrenos de vivienda protegida contemplada en el articulo 10 de la LOUA. Indicar que procede su establecimiento solo previa motivación basada en un estudio de la necesidad presente y futura de vivienda de la población y de como este régimen es complementario y no sustitutivo del régimen de protección autonómico, cuestiones que no están a nuestro juicio suficientemente justificadas en el documento.

Sevilla, a 11 de septiembre de 2015

Antonio Méndez Domínguez

Asesor Técnico del Servicio de Planificación y Tecnología

Vº.B. EL COORDINADOR GENERAL DE VIVIENDA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE FOMENTO Y VIVIENDA
Secretaría General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura

Fdo: Juan Ignacio Pérez de Algaba Lovera

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

Visto el informe emitido por el Departamento de Patrimonio e Inventario, D. Alberto Mota Peinado, de fecha 1 de marzo de 2016, con el siguiente tenor literal:

Informe Departamento de Patrimonio e Inventario.

Con fecha 16 de febrero del presente, se solicita por parte del Departamento de Urbanismo (Neg. Planeamiento y Gestión Urbanística) se informe sobre la titularidad y dominio de las parcelas correspondientes al PMS-131/1 y 131/2, así como si alguna de ellas ha sido cedida a la Junta de Andalucía.

Consultado los datos obrantes en este Departamento se informa que figuran incorporadas dentro del Patrimonio Municipal del Suelo dos parcelas con la referencias anteriormente indicada, resultando con la siguiente descripción:

La parcela referenciada como **PMS-131/1**, fue cedida en concepto del 10 % de aprovechamiento medio, en virtud del Proyecto de Reparcelación de la U.E R-2-3-4 aprobado definitivamente con fecha 4 de junio de 2010.

La parcela se denomina R-10.1, sita en la referida unidad de ejecución, de uso residencial, con una superficie de 8.196.30 M^2 y con un techo edificable de 20.490.74 M^2, lindando al Norte con las parcelas R-10.2 y R-10.4 , al Sur con las parcelas R-10.3 y R-10.5, al Este con vial 5 y al Oeste con el vial 6. Inscrito su pleno dominio a favor de este Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad nº 3, Tomo 2.323, Libro 1.527, Folio 74, Finca 97.852. (Identificación Catastral: (3447303UF5434N0001GL).

La misma fue ofrecida a la Junta de Andalucía para la construcción de una residencia pública para personas mayores y centro de día, por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada con fecha 31 de octubre de 2013 (se adjunta copia), sin que hasta el día de la fecha conste respuesta al respecto, y por lo tanto sin que se haya formalizado la cesión de la misma.

La parcela referenciada como **PMS-131/2** fue cedida en concepto de 10 % de aprovechamiento medio, en virtud del Proyecto del Proyecto de Reparcelación de la U.E R-2-3-4 aprobado definitivamente con fecha 4 de junio de 2010.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

La parcela se denomina R-4.1, sita en la referida unidad de ejecución, de uso residencial, con una superficie de 1.971.78 M^2 y con un techo edificable de 4.929.45 M^2, finca que linda al Norte con vial 2, al Sur con la parcela R-4.3, al Este con la parcela R4.2 y al Oeste con el vial 10. Inscrito su pleno dominio a favor de este Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad nº 3, Tomo 2.323, Libro 1.527, Folio 38, Finca 97.816. (Identificación Catastral: (3147402UF5434N0001AL).

Mijas 1 de marzo de 2.016

AYUNTAMIENTO DE MIJAS (Málaga) DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO E INVENTARIO

Fdo.: Alberto Mota Peinado

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

AYUNTAMIENTO de MIJAS

Visto el informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal, D. Eduardo Sacconi Parras, de fecha 2 de marzo de 2016, con el siguiente tenor literal:

AYUNTAMIENTO DE MIJAS

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

ASUNTO: Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Mijas
EXPTE: Reg. Entr. Nº 2015040973 de 9/10/2015, 2015041174, 2015041175 y 2015041178 de 13/10/2015.
MOTIVACION DEL INFORME: Alegaciones al Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Mijas
SOLICITANTE: Varios

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mijas fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 30/07/2.015 (BOP nº 172 de 7/09/2.015), procediéndose a su exposición pública de conformidad a lo establecido en el art. 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Durante el trámite de información pública, según consta en la certificación del Secretario General del Excmo. Ayuntamiento, de fecha 15/10/2.015, se han producido cuatro alegaciones al expediente:

- **Alegación nº 1:** D. Miguel Vega Leiva, presentada con fecha 9/10/2.015 y registro de entrada nº 2015040973.
- **Alegación nº 2:** D. Nicolás España Porras, presentada con fecha 13/10/2.015 y registro de entrada nº 2015041174.
- **Alegación nº 3:** D. Jesús Vega Cortés, actuando en su propio nombre y representación de Francisca Cortés Rueda, Dña. Encarnación Vega Leiva, Dña. Consuelo Vega Leiva, Dña. Antonia Vega Leiva y D. José Vega Leiva, presentada con fecha 9/10/2.015 y registro de entrada nº 2015041175.
- **Alegación nº 4:** D. Rafael Vega Vázquez, actuando en representación de Antonia Vega Vázquez y Bartolomé Vega Vázquez, presentada con fecha 9/10/2.015 y registro de entrada nº 2015041178.

Trasladadas las Alegaciones al Equipo Redactor, con fecha 18/12/2.016 el mismo aporta con registro de entrada nº 2015050909 Informe sobre Alegaciones al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Visto el Informe sobre Alegaciones al Plan Municipal de Vivienda y Suelo redactado por el Equipo Redactor con fecha 15/12/2.016, este técnico se reitera y ratifica en el mismo. No obstante lo anterior procede a emitir informe complementario y aclaratorio en relación al contenido de las mismas.

Por dirigirse todas las alegaciones remitidas a las mismas sugerencias, en las que además se reproducen en la mayoría de los casos las alegaciones y motivos esgrimidos por los alegantes, a juicio de este técnico procede resolver las mismas de manera acumulada, manifestándose razonamientos idénticos y reiterándose contenidos en la mayoría de las alegaciones; emitiendo informes técnicos y propuestas de resolución conjuntas con independencia de la identificación de los recurrentes, la cuales someto a opinión técnicamente mejor fundada:

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

A. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN:

Los interesados alegan con carácter general, atendiendo a los fines y objetivos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) por los siguientes motivos:

1º.- Se refiere en primer lugar a la ausencia de planificación lógica y realista que atendiendo a la demanda actual y futura de vivienda en el municipio, pueda cumplir con los objetivos y fines propuestos en el plazo previsto; así, afirma en su escrito el alegante que los datos empleados no se encentran contratados con los que obran en los Organismos Oficiales.

2º.- Considera el alegante que el documento adolece de un verdadero estudio económico-financiero dado que en el mismo no se evalúan y justifican los costos reales de su ejecución, y sus *fines de finanicación* y compromisos económicos ya asumidos y a asumir por las administraciones competentes, apelando a una falta de valoración y planificación adecuada y realista.

3º.- Afirman los alegantes que el PMVS omite el informe de sostenibilidad económica que obligatoriamente debe contener el *Plan*, al igual que es exigido para la planificación urbanística y para su ejecución.

INFORME:

1º.- Como apunta el Equipo redactor, el estudio y análisis de la demanda y oferta de vivienda en el municipio es consecuencia del estudio específico y trabajo para conocer las características de la demanda de vivienda partiendo de los datos contenidos y demanda de vivienda registrada en el Ayuntamiento a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP); analizando el perfil de demandantes, la identificación de colectivos en riesgo, el mercado de vivienda en el municipio, la evolución de este, la oferta (existente y planificada, en sus distintos regimenes: obra nueva, segunda mano, alquiler, rehabilitación), etc. Todo ello a partir de las estadísticas y datos municipales existentes, y en defecto de ellos de los obtenidos de todas las fuentes, informes y publicaciones disponibles de organismos oficiales, instituciones y entidades de relevancia.

De esta forma, los objetivos y estrategias han sido determinados en función de los referidos estudios y análisis técnicos, así como del modelo de política local en materia de vivienda fijado por el Equipo de Gobierno, y de la participación pública.

Los alegantes consideran la ausencia de planificación lógica y realista porque entienden la falta de ratificación y cotejo de los datos estadísticos empleados, si bien, sin hacer mención cuales son las deficiencias detectadas por los alegantes, cuestionando la falta de veracidad de los mismos pero sin que por ninguno de los suscriptores de las alegaciones se acompañe informe, dictamen o razonamiento motivado.

Una vez analizado el contenido de la alegación y la documentación obrante en el PMVS, no es cierto lo expresado por los alegantes. Todo ello sin perjuicio de la propia naturaleza viva del PMVS que fija la necesidad y momento de actualizar los datos estadísticos y el diagnostico en su propia memoria de ordenación, así como de la consideración de los datos del RMDVP.

2º.- El PMVS contiene una Evaluación Económica Financiera (EEF). Vuelven los alegantes a cuestionar la falta de planificación y realismo del mismo, por considerar no acreditados

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

suficientemente -pero de nuevo sin hacer referencia a que aspectos concretos- los costes así como los compromisos y medios para garantizar su financiación.

En primer lugar hay que expresar que la EEF contenida en el PMVS, conforme a lo contenido en el Capítulo 6 del Bloque 4 correspondiente al Programa de Actuación, determina los costes estimados inicialmente de los programas previstos a ejecutar durante su programación, todo ello según las estimaciones presupuestarias de carácter orientativo, como no puede ser de otra manera cuando se trata de previsiones. Dejando de manifiesto con suficiente detalle tanto la naturaleza de las inversiones como el peso en las mismas de los distintos agentes intervinientes, así como que dichas cantidades no son inversiones presupuestadas, si no que corresponderá a los Planes ejecutivos periódicos previstos en su programación -mediante su aprobación- reconocer y presupuestar dichas actuaciones. Programación en el tiempo igualmente –dada la naturaleza, complejidad y dimensión de las aspiraciones del Plan- de carácter orientativo.

Concretamente el PMVS es muy claro afirmando que la planificación prevista no deja de tener un carácter orientador en cuanto deberá concretarse indefectiblemente en los Planes anuales o bianuales y requerir necesariamente, para su ejecución, con las suscripciones de convenios entre administraciones. Serán los ingresos de los subprogramas y otros fondos específicos los que deberán equilibrar los costes de dichos programas/actuaciones.

De igual forma la financiación de los programas de actuación y sus ayuda económicas no tienen carácter vinculante, condicionado su cronograma a la retroalimentación del Patrimonio Municipal de Suelo y por ende disponibilidad presupuestaria, y/o de la sempiterna inyección de fondos públicos previstos de otras administraciones, que aseguren la inversión.

Propuesta de financiación subordinada a la máxima cooperación y coordinación entre los agentes intervinientes y que no puede recoger, sino prever, nuevos compromisos con otras administraciones puesto que no serán posibles hasta la aprobación de este PMVS, máxime cuando los convenios y conciertos necesarios quedan condicionados a la aprobación de un Plan Andaluz de Vivienda inexistente.

Dejando muy claro el PMVS que la secuencia debe ser primeramente obtener los recursos y después comprometerlos a los subsiguientes programas, respondiendo tanto el Programa de Actuación como la EEF a una previsión que sirve de guía para ordenar la planificación. No cabe duda que la falta de cumplimiento de las previsiones podrá provocar desajustes temporales entre ingresos y gastos en la ejecución del programa.

Por lo tanto, aseverar tan solo que no existe planificación y valoración adecuada y realista, cuando además no se hace referencia concreta a en que falta se ha incurrido y no se refiere en ningún modo a las previsiones introducidas en el PMVS, se antoja un recurso peregrino.

3º.- Entienden los alegantes la necesidad del informe de sostenibilidad económica al igual que los exigidos para el planeamiento urbanístico.

Visto el contenido de la alegación, pudiera deducirse que los alegantes parten de una premisa errónea al considerar la figura de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como un instrumento de planeamiento más. Sin embargo los PMVS no son instrumentos de planeamiento, sino instrumentos para definir las estrategias y las acciones que deben llevarse a cabo desde las administraciones Públicas en relación con el suelo y la política de vivienda, de forma coordinada con el planeamiento urbanístico y con el plan andaluz de vivienda y suelo.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

La LOUA en su artículo 19.1.a).3ª –por adaptación a las determinaciones del art. 15.4 del Texto Refundido del la Ley del Suelo aprobado por RDL 2/2008- determina en cuanto al contenido documental de los instrumentos de planeamiento en relación a las previsiones de gestión y programación y al impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas, la necesidad de dichos instrumentos de ordenación de contener un informe de sostenibilidad económica; no encontrándose los Planes de Vivienda y Suelo entre esos.

Hay que manifestar, por tanto, al no encontrarse entre los instrumentos de planeamiento y ordenación, que el PMVS no requiere del informe de sostenibilidad económica que determina la LOUA para aquellos.

PROPUESTA:

Por las razones expresadas en el informe anterior se propone, salvo opinión mejor fundada, desestimar en todos sus puntos las alegaciones presentadas.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

B. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN:

Los interesados alegan, con carácter específico, respecto a la propuesta de localización de actuaciones del PMVS para viviendas y alojamiento protegidos, bajo el régimen autonómico, en los suelos identificados con los nº PMS 131/1 y PMS 131/2 que forman parte de la parcela R-10.1 de de la UE.R-2-3-4, por los siguientes motivos:

1º.- Manifiestan su disconformidad con dicha propuesta de programación en cuanto al destino de tales terrenos de VPPO para venta o alquiler social al carecer de idoneidad y no resultar acertada la propuesta, resultando más oportuno el de régimen general de VPO en venta, de promoción pública o privada mediante concurso; dado que dicha solución puede generar además nuevos beneficios y recursos para destinarlos a la construcción de VPPO para venta o alquiler en otras localizaciones. Todo lo cual redundaría en el incremento del número de viviendas construidas para tales fines en una adecuada planificación económica para el cumplimiento de los objetivos del PMS.

2º.- Los citados terrenos que conforman la parcela R-10.1 de la UE.R-2-3-4 ya están vinculados, al parecer, para destinarse a construcción de la Residencia de Mayores y Centros de Día por o en colaboración con la Junta de Andalucía, por acuerdo adoptado por la anterior Corporación, ratificado igualmente por la actual e impulsado por el edil de Urbanismo, e incluso con el compromiso municipal de inclusión de partidas económicas a dicho fin en los presupuestos generales de 2.016.

INFORME:

1º.- En primer lugar, en cuanto a las parcelas de propiedad municipal de referencia, cabe distinguir las mismas. Si bien las parcelas identificadas como nº PMS 131/1 y PMS 131/2 fueron cedidas ambas al Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento medio municipal, parcelas afectas al Patrimonio Público de Suelo de conformidad al art. 72.b de la Ley 7/2002 (LOUA), las mismas se corresponden con dos parcelas urbanísticas distintas del sector UE.R-2-3-4, las Parcelas R-10.1 y R-4.3, respectivamente.

2º.- Cuestionan los elegantes la idoneidad de la propuesta del PMVS en las parcelas del PMS 131/1 y 131/2, para VPPO en venta o alquiler, una vez más sin hacer referencia a las causas concretas de inoportunidad en que se ha incurrido, alegando que son idóneos para un régimen general de VPO mediante concurso. Sin embargo, al contrario, con la propuesta de PMVS no se excluye dicho régimen o cualquier otro, no determinando éste en su programación la elección concreta que dependerá de la planificación de desarrollo específica y futura.

De esta forma, afirmar que la propuesta de programación en cuanto al destino de tales suelos es inoportuna parece al menos atrevida por los alegantes, máxime cuando de nuevo los propios alegantes vuelven a no justificar ni aportar otros razonamientos que lo motiven, imbocando tan solo el mejor cumplimiento de los objetivos, estrategias y acciones que deben llevarse a cabo para el buen fin del PMVS, en lo que parece reiterar el cuestionamiento de la idoneidad de la planificación de éste. Se desconoce así si lo que verdaderamente encierra la alegación es un criterio subjetivo –sin más motivación de la supuesta falta de idoneidad- que responde a la voluntad de exclusión en dichos suelos –de propiedad municipal- de posibilidad de destino a VPPO en venta o alquiler. En este sentido cabe recordar que es la propia LOUA, en su artículo 75.1.a, la que determina el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo en el caso de suelo residencial como el

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

presente, que se destinaran a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública; con las excepciones motivada que la misma determina.

Por tanto, la propuesta del PMVS no impide lo solicitado por los alegantes y en ningún caso altera el destino de los bienes integrantes del PMS de conformidad al art. 75 de la LOUA, por lo que no ha lugar lo alegado.

3º.- Afirman que los terrenos correspondientes a la parcela R-10.1 ya están vinculados y comprometidos a otro destino.

Solicitada información al respecto al Departamento de Patrimonio e Inventario, se recibe informe de éste de fecha 1/03/2.016, del que se constata que no existe cesión formalizada de ningún tipo ni aceptación concreta por parte de la administración autonómica, así como compromiso alguno de vinculación, destino o construcción de ningún tipo sobre dichas parcelas.

Sin perjuicio de lo anterior, se reitera la naturaleza del PMVS, cuyas determinaciones de programación y planificación previstas no dejan de tener un carácter orientador, estableciendo que corresponderá a los Planes ejecutivos específicos –de carácter anual o bianual- previstos en su programación reconocer y concretar el desarrollo de los Programas de Actuación. El PMVS fija así la necesidad y momento de actualizar las circunstancias a considerar para el desarrollo de las actuaciones propuestas, condicionando estas a la disponibilidad y demás circunstancias del momento –sin duda sujetas a diversidad de factores externos al propio PMVS-, lo que podrá provocar la necesidad de ajustes y correcciones de las propuestas para garantizar la viabilidad de las actuaciones

PROPUESTA:

Por las razones expresadas en el informe anterior se propone, salvo opinión mejor fundada, desestimar en todos sus puntos las alegaciones presentadas.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

C. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN:

D. Miguel Vega Leiva alega con carácter específico, respecto a la propuesta de localización de actuaciones del PMVS para viviendas y alojamiento protegidos, bajo el régimen autonómico, en los suelos identificados con los nº PMS 131/1 y PMS 131/2 que forman parte de la parcela R-10.1 de la UE.R-2-3-4, que parte de los terrenos corresponden al compareciente donde se ubica vivienda de su propiedad, que constituye su residencial habitual permanente, encontrándose dichos terrenos vinculados a resolución judicial que definitivamente recaiga sobre recurso contencioso-administrativo interpuesto por el mismo en el Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Málaga (nº 354/2010). En el citado recurso, se ha demandado por el compareciente el reconocimiento expreso de su derecho a no aceptar la adjudicación atribuida en el Proyecto de Reparcelación de la UE.R-2-3-4 y a no pertenecer a la Junta de Compensación de la mencionada UE y en su consecuencia a solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados por el citado Proyecto y a ser indemnizado por dicha Junta.

INFORME:

En primer lugar cabe informar que los suelos identificados con los nº PMS 131/1 pertenecientes a la UE.R-2-3-4, tiene su origen en el desarrollo de la original Unidad de Ejecución, contando con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y con Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación del Sector en fecha 02/12/2.009 y ratificado por la Junta de Gobierno Local el 4/06/2.010 (BOP nº 125 de 1/07/2.010) e inscrito registralmente, que los sitúan en la Parcela R-10.1; correspondiente a las cesiones obligatorias al Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento medio municipal, todo ello de conformidad al art. 72.b de la Ley 7/2002 (LOUA). Parcelas de propiedad municipal en pleno dominio afectas al PMS, conforme se ratifica por el Departamento de Patrimonio e Inventario.

El resto de los aspectos alegados no se refieren a aspectos propios del PMVS, si no más bien correspondientes a la operación urbanística de equidistribución y reparcelación de la Unidad de Ejecución en la que se localizan las parcelas.

En este sentido se comprueba que el contenido de esta alegación es similar al de recurso de alzada interpuesto por el interesado contra el citado acuerdo de la Junta de Compensación por el que aprobaba el Proyecto de Reparcelación del Sector, alegando así aspectos que ya fuero recurridos y resueltos con motivo de la aprobación y ratificación municipal del referido Proyecto de Reparcelación.

Recurrir ahora aspectos de un Proyecto de Reparcelación que se encuentra aprobado, ratificado y es firme en vía administrativa, y que ya han sido resueltos en recursos de alzada anteriores no resulta procedente, ya que no son objeto, como se ha dicho, del documento del PMVS que ahora se tramita, por lo que no ha lugar a su análisis; resultando cuestiones a debatir en otras instancias.

PROPUESTA:

Por las razones expresadas en el informe anterior se propone, salvo opinión mejor fundada, desestimar la alegación presentada en este punto por D. Miguel Vega Leiva.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

D. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN:

D. Nicolás España Porras alega con carácter específico, respecto a la propuesta de localización de actuaciones del PMVS para viviendas y alojamiento protegidos, bajo el régimen autonómico, en los suelos identificados con los nº PMS 131/1 y PMS 131/2 que forman parte de la parcela R-10.1 de la UE.R-2-3-4, su oposición a la misma al resultar tales suelos afectos y vinculados en la actualidad, al menos parcialmente, a obligaciones anteriormente contraídas por ese Ayuntamiento, derivadas de Actas de ocupación directa llevada a cabo por dicho Ayuntamiento, sobre terrenos propiedad del compareciente, entre otros, para la ejecución de las obras de Desdoblamiento de la carretera de Coín, correspondiente al Sistema General R-2.A, por la que debe procederse a su exclusión total o, en todo caso, parcial para garantizar y materializar el cumplimiento de las obligaciones legales previamente contraídas por el Ayuntamiento. Además de otras manifestaciones en relación a su discrepancia en relación a las superficies realmente afectadas por dicha ocupación así como al aprovechamiento que realmente corresponda por la misma, cuestiones ya manifestadas por el interesado al Ayuntamiento mediante escritos.

INFORME:

Nos remitimos a lo expresado en el informe de la Alegación anterior. En primer lugar cabe informar que los suelos identificados con los nº PMS 131/1 pertenecientes a la UE.R-2-3-4, tiene su origen en el desarrollo de la original Unidad de Ejecución, contando con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y con Proyecto de Reparcelación aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación del Sector en fecha 02/12/2.009 y ratificado por la Junta de Gobierno Local el 4/06/2.010 (BOP nº 125 de 1/07/2.010) e inscrito registralmente, que los sitúan en la Parcela R-10.1; correspondiente a las cesiones obligatorias al Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento medio municipal, todo ello de conformidad al art. 72.b de la Ley 7/2002 (LOUA). Parcelas de propiedad municipal en pleno dominio afectas al PMS, conforme se ratifica por el Departamento de Patrimonio e Inventario.

Los aspectos alegados no se refieren a aspectos propios del PMVS, si no más bien correspondientes a la ejecución del planeamiento y obtención de dotaciones sobre suelos propiedad del alegante y la operación urbanística de equidistribución y reparcelación para la compensación de las mismas en la Unidad de Ejecución en la que se localizan las parcelas objeto de la alegación.

Recurrir ahora aspectos de un Proyecto de Reparcelación que se encuentra aprobado, ratificado y es firme en vía administrativa no resulta procedente, ya que no son objeto, como se ha dicho, del documento del PMVS que ahora se tramita, por lo que no ha lugar a su análisis; resultando cuestiones a resolver en otras instancias.

PROPUESTA:

Por las razones expresadas en el informe anterior se propone, salvo opinión mejor fundada, desestimar la alegación presentada en este punto por D. Nicolás España Porras.

Mijas, a 2 de marzo de 2016
El Arquitecto Municipal

Fdo.: EDUARDO SACCONI PARRAS

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

AYUNTAMIENTO de MIJAS

Visto el informe emitido por el empleado público, D. Cristóbal Sedeño Rodríguez, de fecha 13 de octubre de 2016, con el siguiente tenor literal:

Excmo. Ayuntamiento de Mijas
RPMDVP

De: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Mijas (RPMDVP)

Motivación del informe: Solicitud de informe concerniente al estado actual del RPMDVP para la tramitación del documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

INFORME

Vista la petición de informe concerniente al estado actual del Registro Público Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de Mijas, en adelante RPMDVP o Registro, para la aprobación definitiva del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mijas, se informa que:

Mediante acuerdo plenario de fecha 9 de marzo de 2010, se aprueba definitivamente la Ordenanza Reguladora de las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Mijas con objeto de favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Consecuencia de ello el Área de Vivienda del Ayuntamiento de Mijas pasa a gestionar el RPMDVP produciéndose ese mismo año 753 solicitudes de inscripción.

En años posteriores el volumen de solicitudes disminuyó siendo el siguiente:

AÑO	Nº DE SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN
2011	100
2012	68
2013	12
2014	0
2015	9

El Área de Vivienda, con objeto de impulsar el RPMDVP, a lo largo de los años de gestión llevó a cabo varias campañas informativas, una de ellas a principios del 2014, mediante el envío masivo de cartas a los solicitantes para informarles de la posibilidad del acceder al alquiler de vivienda de Protección Oficial, y otra campaña a finales del 2015, mediante anuncios en los medios de comunicación de Mijas, además del envío masivo de cartas a los solicitantes ya registrados en el Registro.

Sobre la campaña de 2014, la cual estaba encaminada a facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, ésta derivo en la inclusión en modo de alquiler a una gran cantidad de solicitudes, pero no produjo gran impacto para la incorporación de nuevas solicitudes.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

AYUNTAMIENTO de MIJAS

Excmo. Ayuntamiento de Mijas
RPMDVP

La campaña de finales del 2015, en la cual se inducía a la actualización de los datos de los solicitantes que en ese momento estaban registrados y además se pretendía captar nuevos posibles demandantes, generó dos circunstancias:

- Sobre las solicitudes que en ese momento se encontraban en el Registro, 942 aproximadamente, volvieron a contactar para manifestar el interés de seguir en él unas 170 solicitudes aproximadamente.

- Y la otra consecuencia de dicha campaña fue el aumento significativo de nuevas solicitudes de inscripción, siendo en la actualidad de 103 nuevas solicitudes.

Desde el RPMDVP se tiene constancia de la cantidad de trabajo que queda por hacer al tener que resolver de forma favorable o desfavorable todas las solicitudes que no han sido resueltas en este tiempo.

Reflejar que en la actualidad hay activas la cantidad de 1026 solicitudes, de las cuales tan solo hay 5 solicitudes de altas inscritas, por lo que se están gestionando los pasos pertinentes para la actualización definitiva de datos de los solicitantes y así poder llevar a cabo en breve a la resolución de todas ellas.

Mijas, 13 de octubre de 2016

Cristóbal Sedeño Rodríguez

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

Visto el informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal, D. Eduardo Sacconi Parras, de fecha 17 de octubre de 2016, con el siguiente tenor literal:

URBANISMO
PLANEAMIENTO Y GESTION

ASUNTO: Planeamiento
EXPTE: Reg. Entr. Nº 2016031100 de 2/08/2016
MOTIVACION DEL INFORME: Aprobación del Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Mijas
PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Mijas

ANTECEDENTES Y OBJETO:

Se presenta nuevo documento refundido del Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Mijas para su aprobación.

Como acto preparatorio para la elaboración del PMVS, la Junta de Gobierno Local de fecha 19/11/2.014 acuerda la toma de conocimiento del Documento Previo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Mijas (BOP nº 18 de 28/01/2.015), sometiéndolo a información pública para la presentación de sugerencias. Además propone este documento una estrategia de comunicación para fomentar la participación de los agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida, mediante la elaboración del Plan de Comunicación y Participación Pública que debe incorporarse al PMVS. A tal efecto y como desarrollo de ese Plan de Comunicación, con el objetivo de divulgación del documento de análisis, se ha favorecido el intercambio y debate con los diversos agentes interesados e implicados en materia de vivienda mediante la celebración de mesas técnicas y el uso de medios de comunicación y redes sociales. Durante el periodo de información pública no se han recibido sugerencias, si bien se han formulado sugerencias y propuestas en el proceso divulgativo y la jornada participativa, celebrada el día 12 de febrero de 2.015, que fueron informadas por el equipo redactor del Plan Municipal con fecha 3/03/2.015, recogiéndose en el documento aprobado inicialmente las propuestas aceptadas por cuanto eran coincidentes con las estrategias en el PMVS que se presenta para su aprobación.

El Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Mijas se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 30/07/2.015, y ha sido expuesto al público por el plazo legalmente establecido.

Durante el periodo de información pública se han presentado cuatro alegaciones que han sido objeto de informe con fecha 2/04/2.016.

Durante la tramitación del expediente ha sido necesario introducir modificaciones y correcciones motivadas por el informe sectorial de la Secretaria General de Vivienda de fecha 11/09/2015. En este sentido, ante la falta de solidez de los datos del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y a requerimiento de la citada Secretaría General, ha sido necesario formular un nuevo Estudio complementario de la población con necesidades de acceso a la vivienda para cuantificar de manera más pormenorizada la posible demanda en el municipio de vivienda protegida (en adelante VP).

De conformidad con el resultado de la Fase de Información pública y de requerimiento de informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados se culminaron los trabajos de elaboración del documento de Plan Municipal de Vivienda y Suelo para su aprobación, formalizándose por el equipo redactor mediante su presentación a trámite con registro de entrada nº 2016031100 de fecha 2/08/2.016.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

La Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía tiene por objeto garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, y articula una serie de instrumentos y actuaciones para promover una política de actuación en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de vivienda existente. Así establece, en su artículo 13, la obligación de los Ayuntamientos de elaborar y aprobar el correspondiente Plan de Municipal de Vivienda, realizándose de forma coordinada con el Planeamiento Urbanístico Municipal.

También establece dicha normativa en su art. 13.5 que para la elaboración del Plan Municipal de Mijas se tendrán en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Mijas (en adelante Registro o RMDVP).

De igual forma la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía ha sido modificada mediante Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y la Ley 1/2006, con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo, enfocando ésta, fundamentalmente, al aumento de la oferta de la primera. Asimismo, la Ley 7/2002 ha sido modificada por la Ley 11/2010 de 3 de diciembre de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad, que modifica la letra d) del apartado 2 del artículo 75, que regula el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo. La Ley 2/2012 de 30 de enero, en materia de vivienda, conecta -en la línea de la Ley 1/2010 del derecho a la vivienda- las previsiones del planeamiento urbanístico con la figura de los Planes Municipales, que deben elaborarse y aprobarse de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general.

Por último, el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016; tiene entre sus objetivos el garantizar el derecho constitucional de una vivienda digna y adecuada, con un programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler; y conecta en la línea de la Ley 1/2010 del derecho a la vivienda, con un programa de fomento de la rehabilitación edificatoria que mejore la eficiencia de uso del parque de vivienda.

Teniendo en cuenta toda esa modificación legislativa en el ámbito del urbanismo y la vivienda, a lo que hay que añadir el incremento de competencias para los municipios aprobada por Ley 5/2010 de 11 de junio de autonomía local de Andalucía que atribuye al municipio la competencia en la "Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico", con todos estos determinantes y en función de lo expuesto el Ayuntamiento de Mijas inició la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mijas relativo al acceso a vivienda de los ciudadanos.

Los Planes Municipales de Vivienda, por tanto, forman parte de los instrumentos que deben definir las estrategias y las acciones que deben llevarse a cabo desde las administraciones Públicas en relación con el suelo, el techo residencial para la vivienda protegida, y la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existentes en cada municipio. Articulando las medidas necesarias para atender las necesidades de vivienda del municipio identificadas y cuantificadas, en coordinación con otras administraciones.

Con este objeto, y con la finalidad de continuar con la tramitación del expediente, se aporta nuevo documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el que se realizan pequeños ajustes para cumplimentar lo requerido en el informe antes aludido, introduciendo las modificaciones estrictamente necesarias y permaneciendo el resto de determinaciones del Plan Municipal aprobado previamente invariables.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

Es por ello, que en cuanto a objetivos, estrategias, diagnosis y análisis, propuestas, alcance y metodología en general, por no hacernos repetitivos, nos reiteramos en el contenido de los informes técnicos previos con motivo de la aprobación inicial.

MARCO LEGAL Y NORMATIVO

Al citado Plan, además de la legislación sectorial que le pueda corresponder, le es de aplicación:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus modificaciones posteriores.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 16/12/1999 (BOP nº 20 del 31 de enero de 2000), cuya Adaptación Parcial a la LOUA fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26/03/2010 (BOP nº 18 de 27/01/2011) y el Texto Refundido aprobado el 28/11/2013.
- Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- 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 y se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida de Andalucía (Decreto 149/2006 de 25 de julio).
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- La Ley 2/2012 de 30 de enero, en materia de vivienda de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo de Economía Sostenible.
- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.

CONTENIDO DOCUMENTAL

El contenido documental mínimo de los planes será el establecido en el art. 13.2 de la Ley 1/2010 del Derecho a la Vivienda. Así mismo, el PMVS deberá elaborarse de forma coordinada con el planeamiento urbanístico y con el plan andaluz de vivienda y suelo.

Dicho documento del PMVS presentado aborda, de esta manera los aspectos relacionados en los art. 10.3, 11, 13.2, 19.2 de la citada Ley 1/2010.

Como consecuencia del nuevo *"Estudio complementario de la población con necesidades de acceso a la vivienda"*, elaborado a requerimiento de la Secretaría General de Vivienda, se han revaluado las

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar de manera más pormenorizada los posibles demandantes, articulando las medidas necesarias para atender estas necesidades, en coordinación con otras administraciones, que han sido identificadas y cuantificadas y para las que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes.

En el Bloque II de Información y Diagnostico del PMVS se realiza un análisis general de los problemas detectados en cuanto a crecimiento urbano y modelo de ocupación del territorio actual del municipio de Mijas, con la mayor parte de los crecimientos urbanos concentrándose fuera del núcleo principal de Mijas Pueblo, en la mitad sur del término municipal, con un modelo de ocupación polinuclear, difuso y carente de estructura a lo largo de todo el término, generando a su vez las infraestructuras de forma aislada para cada urbanización. Originándose así numerosas urbanizaciones de baja densidad, con fuertes pendientes en el terreno y mal comunicadas con los servicios básicos urbanos.

El documento presentado identifica, así, las áreas desaconsejables para vivienda protegida con una propuesta de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.

El PMVS cataloga los suelos residenciales incompatibles para vivienda protegida mediante Fichas de Sectores Residenciales evaluando las condiciones eximentes o invalidantes para reservar viviendas que no deberían tener la calificación pormenorizada de protegida.

De igual forma, el Plan Municipal incluye una programación temporal de las actuaciones a desarrollar para su consecución y que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda.

También contiene el PMVS una Normativa de Protección Local a manera de ordenanza que regula la vivienda de protección pública del régimen local (VPL) que propone; de aplicación obligatoria sobre la reserva de suelo que pretende liberar por el Planeamiento de la obligación del uso de vivienda protegida y de aquellos otros suelos que puedan acogerse a la misma, para adicionar ayudas y subvenciones que faciliten el acceso a la vivienda.

Así mismo, el PMVS está acompañado de un Plan de Comunicación y Participación, puesto en marcha en la fase previa.

El documento presentado se ajusta, así, al contenido mínimo y adecuado a su objeto, redactándose con el grado de desarrollo necesario conforme al art. 13.2 de la Ley 1/2010 la figura de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, y en coherencia con las previsiones del planeamiento urbanístico, así como cumple las determinaciones requeridas de las normativas de aplicación citadas.

PROPUESTA DEL PLAN MUNICIPAL

Como se ha anticipado, a fin de dar cumplimiento al informe de la Secretaria General de Vivienda se presenta ahora nuevo ejemplar del Plan Municipal de Vivienda y Suelo con objeto de incorporar al mismo las modificaciones necesarias para resolver las observaciones y requerimientos puestos de manifiesto en el aludido informe.

Analizada la documentación aportada se comprueba que se adapta al contenido del informe emitido y no se observan, respecto al documento aprobado inicialmente, alteraciones distintas a las necesarias para intentar cumplir con lo requerido por la Secretaria General de Vivienda. Es por ello que el documento presentado altera únicamente las determinaciones que entran en contradicción con las conclusiones del nuevo Estudio complementario en cuanto a la rederteminación del numero de hogares con necesidades de acceso a la vivienda protegida, así como aclaraciones muy puntuales a

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

propósito de la coordinación con el planeamiento urbanístico en relación con la capacidad residencial de VP y obligación de destino a la misma de la edificabilidad residencial, y con el nuevo modelo de vivienda de protección municipal (VPL), complementario al autonómico, de conformidad al art. 10.A.b de la LOUA.

El RMDVP, visto el informe emitido con fecha 13/10/2.016, se ha activado recientemente con resultados poco positivos, proporcionales a las expectativas de la única licitación de vivienda existente en la actualidad. A pesar de las recientes campañas de divulgación y las comunicaciones directas para la actualización de datos de finales de 2.015, no ha superado el número de familias (932) de 2014, produciéndose la respuesta de apenas 300 demandantes, estando pendiente aún una verificación y baremación completa de los solicitantes.

Así, en el nuevo Estudio se ha reconsiderado y ampliado el abanico de población, se ha mantenido el número de demandantes barajado en el bloque de Información y Diagnóstico del documento del Plan, por ser bastante superior y haber servido de base para establecer la normativa y la planificación de las acciones, aunque ahora se ha aumentando el foco principal de demandantes hasta el límite de recursos familiares desde los 3,5 veces el IPREM hasta 5,5 veces el IPREM, para estimar la necesidad de vivienda protegida en el municipio, que ha pasado de 1.803 a 2.306. Esto ha hecho que el número de población necesitada aumente a efectos de las determinaciones del PMVS así como las necesidades de hogares y suelo y se ha procedido a la corrección de las determinaciones y conclusiones afectadas en el documento del PMVS, y en consecuencia ha dado lugar a la refundición de la documentación para su aprobación definitiva.

Si bien es cierto que en los registros de Andalucía, la media puede ser de más del doble o triple de solicitudes por cada 100 habitantes, Mijas se sitúa en el extremo del tramo inferior, por los motivos expuestos en el Plan, entre los que se resaltan dos causas: el elevado número de extranjeros, con niveles altos de ingresos y la existencia de muchas viviendas vacacionales o de segunda residencia. Todo ello acompañado con una reducida promoción privada de vivienda protegida a lo largo de los años y con un parque público limitado.

De esta forma, las alteraciones introducidas de forma somera consisten en:

- Realizar las correcciones en aquellos apartados cuyos datos se hayan visto afectados con las conclusiones del nuevo Estudio complementario, de manera que contengan los nuevos datos resultantes de dicho análisis en cuanto a necesidades de vivienda. De esta forma se han completado y reelaborado el apartado 6.51 y subsiguientes del Bloque 2 de Información y Diagnóstico, los apartados 1 y 2 del Bloque 4 de Programa de Actuación, así como el Bloque 5 de Síntesis.

Por ello, al margen de los números del Registro, en donde el cotejo del número de solicitantes es muy bajo, para atender la previsible demanda -que ha sido evaluada ahora en el Plan para un nuevo número global de **2.306 hogares** con necesidades y con un número menor de demandantes de vivienda nueva- se sigue proponiendo la construcción de 880 VP (viviendas protegidas) y 540 VPL (viviendas de protección local) que suman 1.420 viviendas protegidas, amén de otras actuaciones de adecuación y rehabilitación que van a tener igualmente importancia según por dónde van a ir las subvenciones y ayudas públicas previstas en el Proyecto de Decreto del Plan de Vivienda y Rehabilitación.

- Realizar aclaraciones en la Memoria en cuanto al nuevo modelo de vivienda de de protección municipal (VPL) de aplicación obligatoria sobre la reserva de suelo que pretende liberar por el

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

Planeamiento de la obligación del uso de vivienda protegida y de aquellos otros suelos que puedan acogerse a la misma, todo ello como régimen complementario al autonómico, de conformidad a lo establecido en el artículo 10.1.A).b.) de la LOUA.

Sin perjuicio de remitirnos en cuanto a las propuestas del Plan Municipal al contenido de los informes técnicos previos con motivo de la aprobación inicial, como continuación del mismo y del resultado de los datos arrojados por el nuevo análisis, el nuevo ejemplar del PMVS concluye de manera resumida las siguientes determinaciones en cuanto a necesidades y propuestas:

1. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo, en su Diagnósis y Programa de Actuación, integrando las conclusiones del nuevo Estudio de Población realizado, determina que las nuevas necesidades municipales de vivienda, estimadas para la programación temporal establecida (2.015-2.024) serán de **2.306 hogares** necesitados de ayuda para conseguir una vivienda, que representa el **7,25 % de la población** (referida a la población de 79.483 habitantes de 2015).

En este nuevo número de hogares, se ha tenido en cuenta un umbral máximo de demanda que contemple un segmento mayor de la población.

A priori, el **27,32%** de estos hogares encontrarán vivienda en el parque de viviendas existentes y el resto de hogares necesitarán una vivienda nueva.

Por tanto, al objeto de definir y cuantificar las actuaciones protegidas y las soluciones e intervenciones públicas que se deberán llevar a cabo, se determina una nueva demanda de **1.676 viviendas necesarias** para familias a proteger, con menos recursos o en riesgo de exclusión. De éstas, el PMVS propone reconducir al programa de rehabilitación 256 viviendas, por lo que la demanda se corrige hasta una necesidad de **1.420** viviendas nuevas a proteger.

Para atender las necesidades de suelo para estas viviendas protegidas, el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) cuenta con solares con capacidad para más de **1.909 viviendas**. Por otro lado, existen otros suelos públicos disponibles como son la parcela cedida a EPSA en el SUP-C23 La Cala, con capacidad residencial para **268 viviendas protegidas**, con calificación provisional y con licencia, aunque paralizado por la Junta de Andalucía debido a la crisis.

Igualmente, conforme a las determinaciones del PGOU vigente, la oferta de suelo obligado en el PGOU a reserva del 30% vivienda protegida suma **5.587** viviendas.

Como resultado, la oferta de suelo para cubrir la nueva demanda sigue evidentemente sobredimensionada, existiendo exceso de reservas destinadas a vivienda protegida.

2. En función de lo anterior, el PMVS contiene una serie de soluciones y propuestas de viviendas de promoción pública. En cuanto a **nuevas viviendas,** desde el Plan se propone mantener la construcción de las referidas **1.420** viviendas programadas en el documento aprobado inicialmente, principalmente en obra nueva o adaptación.

De ellas, **880 nuevas viviendas protegidas** a construir **bajo el régimen autonómico.** 100 de las cuales ha iniciado un promotor privado, VIMPYCA, y el resto deberá impulsarse por otros agentes,

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

entre los que la Junta favorecerá las viviendas en régimen de alquiler para personas con menos recursos. En colaboración con la Junta de Andalucía, el ayuntamiento continuará **aportando suelo** de forma gratuita y, en caso procedente, promoverá alguna actuación y sobre todo facilitará ayudas económicas adicionales a la demanda, tal y como permitiría la nueva normativa local propuesta o según futuros convenios interadministrativos.

3. Para la propuesta de localización de las nuevas viviendas protegidas el PMVS parte de la oferta de suelo municipal por un lado y de la reserva de suelos para vivienda protegida. En relación con ello el Plan contiene una evaluación detallada de la compatibilidad de los suelos disponibles y aptitud para vivienda protegida

Como se ha expuesto, el PMS está integrado por solares con una capacidad para **1.909 viviendas**. Tras el análisis de los mismos, 26 parcelas se excluyen por considerarse no aptas para contener vivienda protegida, con una capacidad de 506 viviendas, conteniendo una propuesta o programa de enajenación de estos suelos no aptos.

Como consecuencia, dentro de los suelos del PMS considerados aptos para destinarlos a vivienda protegida se mantienen las 11 parcelas previstas anteriormente, con capacidad para **1.403 viviendas**. Por tanto, la oferta disponible de suelo municipal (1.909 viv) resulta en la actualidad de casi el doble de la que se precisa en el periodo de 10 años, puesto que resulta necesario suelo para 1.052 viviendas, ya que las 368 restantes hasta alcanzar las 1.420 viviendas necesarias se edificaran en las parcelas de AVRA y VIMPYCA.

Por otro lado, conforme a lo manifestado, la capacidad residencial de reserva de vivienda protegida en el PGOU suma **5.587** viviendas. Si bien, tras el estudio de la viabilidad y aptitud de los suelos para destinarse a VP y como se expone más adelante, el PMVS recoge una propuesta de exención de reserva de VP en una serie de ámbitos y sectores residenciales del PGOU incompatibles por cuestiones de densidad, tipología, cuestiones objetivas como situación, ordenación, accesibilidad, etc., con una capacidad de 3.203 viviendas. Por lo que la oferta de suelo conforme a las determinaciones del PGOU para vivienda protegida, una vez detraídos los suelos considerados incompatibles, sería de **2.384** viviendas en ejecución del planeamiento.

De esta forma, la oferta de suelo para actuaciones de vivienda protegida, es decir la capacidad teórica residencial del municipio (sumando las previsiones de reserva del PGOU a la oferta del PMS y el suelo público cedido a la EPSA) es en la actualidad de 7.810 viviendas. Por tanto, respecto a ese número, el excedente de **suelo no apto para VP** (con capacidad para 3.203 viviendas) representa el **41,01% del total**, que de acuerdo con el Planeamiento habrá de repensarse, bien para localizar en otros sectores más adecuados, o bien para eximir a los mismos total o parcialmente de esa obligación, actuando en consecuencia según lo previsto por la normativa urbanística, tal y como se señala en el PMVS. Si bien, el suelo disponible, descontados los suelos considerados no aptos del PMS y de reserva del PGOU, arrojaría una oferta de suelo real corregida de **4.155** viviendas. Todo ello conforme a las siguientes previsiones del PMVS sobre el suelo a desarrollar tanto por promotor público como privado:

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

OFERTA DE SUELO	
VIVIENDAS SUELO PÚBLICO AVRA	268
VIVIENDAS SUELO PRIVADO VIMPYCA	100
VIVIENDAS SUELO MUNICIPAL PMS	1.403
VIVIENDAS SUELO APTO PGOU	2.384
CAPACIDAD REAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	**4.155**

A la vista de las necesidades presentes y futuras, desde el Plan Municipal se concluye que la demanda de nueva vivienda protegida a atender –tanto las programadas en **1.420** viviendas, como las 1.676 totales demandadas- queda sobradamente colmada con las ofertas de suelo de reserva existente en el horizonte previsto del Plan. Incluso no resultaría siquiera preciso computar el suelo de reserva previsto por el PGOU para atender las necesidades, ya que quedan cubiertas las nuevas viviendas con la oferta de suelos aptos del PMS y los suelos públicos y privados ya calificados provisionalmente, con una capacidad total de **1.771 viviendas**.

De esta forma, dentro del Programa de Vivienda y Alojamiento bajo el régimen autonómico de VP, se propone activar, con los reajustes necesarios, las 268 viviendas protegidas de La Cala. Igualmente existe la edificación en marcha de 100 viviendas promovidas por VIMPYCA:

4. Para favorecer el fomento de vivienda protegida y el acceso a la misma el PMVS establece - como régimen complementario al autonómico, de conformidad a lo establecido en el artículo 10.1.A).b.) de la LOUA- una Normativa de protección local para regular los requisitos de impulso a los programas de vivienda de carácter municipal en cualquier suelo urbano que sea compatible con el uso global residencial o turístico y dar salida a los suelos que, estando calificados como VP, o no son aptos por sus características o suponen un excedente que debe reconducirse a otros umbrales de exclusión residencial con destino a familias con rentas algo más altas, que tampoco tienen acceso al mercado libre de la vivienda. Se extiende a demandantes residentes con ingresos de hasta 6,5 veces el IPREM ó 7,2 en algunos casos excepcionales, pero sobre todo, favorece a los colectivos más desfavorecidos y a las rentas más bajas, sobre las que vuelca mayor grado de ayudas, con lo cual se pretende contribuir a dar soluciones directas y complementarias a la problemática residencial del municipio, atendiendo al mayor número posible de demandantes con dificultades para el acceso a una vivienda digna y adecuada. Abarca un abanico de modalidades de protección de interés local, así como el fomento del alquiler y la rehabilitación, sin dejar de favorecer la nueva construcción de vivienda, para distintos tramos de renta. Dicho régimen de VPL limita el precio máximo en venta o alquiler y establece 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.

El PMVS propone este nuevo modelo de VPL de aplicación obligatoria sobre la reserva de suelo que pretende liberar por el Planeamiento de la obligación del uso de VP. En relación con ello, 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 muy inferior al porcentaje de reserva establecido en el artículo 10.1.A).b), por lo que diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a este régimen de protección local establecido.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

5. Excedente de suelo y cambios en la normativa urbanística

La LOUA, modificada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, relaciona en su artículo 10.1.A).b) las previsiones del planeamiento urbanístico con la figura de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, de tal forma que el planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con los Planes municipales de vivienda y suelo. De esta forma dispone el referido artículo en cuanto a la reserva de VP:

"El PGOU podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del PGOU, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo."

Se continúa valorando que en el PGOU la capacidad residencial de vivienda protegida, calculada a partir del 30% de techo edificable residencial, que es 5.587 viviendas, contiene una serie de suelos incompatibles para el desarrollo de la vivienda protegida acogida al Plan Andaluz. Esto supone que el 57,32 % de este suelo (con capacidad teórica máxima de 3.203 viviendas) no es apropiado para el modelo andaluz.

Se trata de ámbitos de muy baja densidad de vivienda y tipologías edificatorias inadecuadas, con afecciones territoriales en su caso y con la circunstancia añadida de una topografía en ladera con pendientes superiores al 35%, que requieren un coste de ejecución elevado y al que sigue, generalmente, un costoso mantenimiento de las infraestructuras comunes de urbanización y una localización alejada de equipamientos (transporte público, servicios comunitarios, comercios, etc.), por lo que queda justificado que algunos sectores resultan desaconsejables para la construcción de vivienda protegida, debiendo ubicarse en los núcleos donde exista la demanda, lo que habrá de realizarse en coordinación con el Planeamiento urbanístico.

En el PMVS se justifica pues, reducir en el PGOU la capacidad residencial de vivienda protegida de 5.587 viviendas a **2.384 viviendas.** Así, las estrategias de corrección planteadas con el objetivo de posibilitar la materialización de la vivienda protegida en los emplazamientos concretos están relacionadas con la modificación, revisión o innovación del PGOU, y solamente podrán llevarse adelante con la tramitación de los instrumentos urbanísticos que sean precisos para la aplicación de las reglas de equilibrio establecidas en el art. 10.1.A)b) y consecuentes de la LOUA.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

En este sentido, la demanda de vivienda protegida prevista en el PMVS, es muy inferior a la prevista en las reservas del 30 % del PGOU, y por lo tanto no existiría deber de mantenerse esta vinculación del 30 % establecida por el planeamiento general, tal y como dispone el art. 10.1.A).b) de la LOUA.

Sobre este **exceso de oferta poco idónea**, el conjunto de estos **Suelos no aptos**, con obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a VP, para 3.203 viviendas reseñados *"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"* o excluido de cualquier régimen -dentro de los supuestos del articulo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002 (LOUA)- mediante la innovación de planeamiento, en su caso. Plantea así el PMVS realizar algunos reajustes en el planeamiento urbanístico que resultan precisos para corregir las distorsiones de una generalización legal de reserva de vivienda protegida en este municipio con ciertas peculiaridades, todo ello para estar en coherencia con el contenido del Plan Municipal.

Esto se considera en el Plan como una oportunidad de obtener los recursos necesarios para apoyar las acciones municipales en esta materia. Así, esa cierta flexibilización del destino de esos suelos (siempre acorde con la LOUA) junto a la enajenación de algunos terrenos municipales (aptos para 506 viviendas pertenecientes al PMS) podrá servir para la financiación de las políticas de vivienda contempladas en el PMVS.

6. Respecto al **Programa de actuación,** se mantienen las cuantías del mismo por cuanto se determina desde el Ayuntamiento que ya de por si es suficientemente ambicioso y que, aunque se comprometieran más recursos, no daría tiempo a llevar a la realidad más solucione por la dificultad de gestión y coordinación temporal. La diferencia de los 1.676 hogares con necesidades de vivienda se precisan hasta 1.420 para no variar el programa, significando que la diferencia irá a programas de rehabilitación.

Por todo ello, el PMVS ahora presentado no introduce modificaciones que supongan cambio alguno en los criterios, determinaciones y soluciones del documento aprobado previamente y que ya contaba con informe favorable y no suponen alteración de la propuesta previa, a excepción del reajuste numérico con los datos que han resultado del nuevo análisis.

Las determinaciones introducidas, básicamente en cuanto a materia de vivienda, consisten únicamente en adecuar y subsanar, a modo de documentación aclaratoria y complementaria, cuestiones relacionadas con las necesidades de acceso a vivienda y la posible demanda en el municipio, así como a redundar en el marco legal y el articulado aplicable a la legislación sectorial, en este caso la Ley de 7/2002 (LOUA) y la Ley 1/2010 del Derecho a la Vivienda. Todo ello conforme a las consideraciones contenidas en el referido informe de la Secretaría General de Vivienda de fecha 11/09/2.015. El resto de determinaciones del PMVS permanecen invariables.

En este sentido, y dado el alcance de las modificaciones y correcciones introducidas, en cuanto a las propuestas del Plan Municipal, en lo que resta nos reiteramos igualmente –por no hacernos extensivos- en el contenido de los informes técnicos previos con motivo de la aprobación inicial.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

MODIFICACIONES:

El PMVS de Mijas se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de 30/07/2.015. Como se ha informado, durante la tramitación del expediente se han introducido modificaciones motivadas por el informe sectorial de la Secretaría General de Vivienda. Estas alteraciones introducidas, desde el punto de vista técnico como ya se ha expuesto, se consideran no modifican las determinaciones del documento original, conservándose el esquema general de la propuesta y programa proyectados inicialmente. Por lo que estas alteraciones no suponen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Plan Municipal aprobado inicialmente.

CONCLUSIÓN

En el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, tras el motivado estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, se concluye que la nueva demanda de nueva vivienda protegida a atender –inicialmente para **1.676** hogares, y precisada concretamente en la propuesta de construcción de **1.420** viviendas protegidas- queda sobradamente colmada con las ofertas de suelo de reserva existente en el horizonte previsto del Plan; y que la oferta se debe dirigir fundamentalmente hacia la vivienda en régimen de alquiler.

El PMVS justifica su adecuación a las características específicas del municipio, incluye una programación temporal de las actuaciones que resultan necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en el municipio, que vienen determinadas en función de los datos contenidos en el *"Estudio complementario de la población con necesidades de acceso a la vivienda"*, debiendo revisarse como mínimo cada cinco años.

Demanda de vivienda protegida que continua siendo muy inferior al porcentaje de reserva establecido en el artículo 10.1.A).b.) de la LOUA. Por lo que, con el establecimiento del nuevo régimen de VPL, se concluye que el PMVS de Mijas observa dicha norma, estableciéndose en dicho Plan todos los mecanismos necesarios para que se cumpla el precepto de que *"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."* Procediendo así, a la vista de los nuevos datos considerados y del documento refundido del PMVS, el establecimiento de este nuevo régimen VPL, complementario al de protección autonómica. De esta forma la elaboración del Plan se ha realizado de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, proponiendo ajustes en el mismo en coherencia con éste.

Su contenido se ajusta, así, a la Ley 1/2010. Incluye las pertinentes propuestas de viviendas de promoción pública y su localización, así como de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, de medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y de restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Analizado el nuevo ejemplar que se presenta para su aprobación, no se observan incumplimientos desde el punto de vista técnico. El PMVS redactado se formula de acuerdo con las exigencias y

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

contiene la documentación que para esta figura prevé la legislación urbanística y de vivienda antes citada y su objeto se ajusta a la legislación vigente; dando respuesta al mencionado informe sectorial de la Secretaría General de Vivienda. Por lo que, desde el punto de vista técnico, se emite informe favorable al documento presentado no existiendo inconveniente técnico en continuar la tramitación para su aprobación.

Mijas, a 17 de octubre de 2.016

El Arquitecto Municipal

Fdo.: EDUARDO SACCONI PARRAS

Código seguro de VerificaciónNNN : 1070635177176621123 7
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

Visto el informe emitido por la Asesoría Jurídica Urbanismo, D. Pedro Sanz Peña, de fecha 19 de octubre de 2016, con el siguiente tenor literal:

Asunto: Aprobación definitiva del Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Mijas (PMVS). Documentación presentada con R.E. 2016031100 con fecha 2/08/2016 por el equipo redactor ABG Urbanismo y Rehabilitación, SLP.

Informe:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de julio de 2015 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el Plan Municipal de la Vivienda y Suelo del Municipio de Mijas (PMVS), habiéndose puesto de manifiesto el expediente en el Departamento de Urbanismo durante 30 días, desde la publicación del correspondiente Edicto en el BOPMA (núm. 172 de fecha 7/09/2015, pág. 16), para que cualquier interesado pudiera presentar reclamaciones y sugerencias conforme a lo dispuesto en el artículo 49, b) de la Ley 7/1985 de 2 de abril , Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Igualmente consta Certificación emitida por la Secretaría Municipal haciendo constar que el citado Anuncio/ Edicto ha sido expuesto al público mediante su inserción en el Tablón de Edictos de Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Con fecha 11 de septiembre de 2015 se emite Informe por la Secretaria General de la Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda en los siguientes términos:

> *"En tanto no se completen los aspectos relacionados previamente, este INFORME ES DESFAVORABLE, en relación al informe preceptivo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo acerca del establecimiento de un régimen de viviendas de protección municipal sobre la reserva de terrenos de vivienda protegida contemplada en el artículo 10 de la LOUA. Indicar que procede su establecimiento solo previa motivación basada en un estudio de la necesidad presente y futura de vivienda de la población y de como este régimen es complementario y no sustitutivo del régimen de protección autonómico, cuestiones que no están a nuestro juicio suficientemente justificadas en el documento".*

Durante la fase de exposición pública se ha realizado un total de 4 alegaciones:

- D. Miguel Vega Leiva con fecha 9/10/2015. R.E. 2015040973.
- D. Nicolás España Porras con fecha 13/10/2015. R.E. 2015041174.
- D. Jesús Vega Cortes con fecha 13/10/2015. R.E: 2015041175.
- D. Rafael Vega Vázquez con fecha 13/010/2015. R.E. 2015041178

Consta documento emitido con fecha 18 de diciembre de 2015 por ABG Arquitectura y Rehabilitación, SLP, equipo redactor del PMVS, Informando sobre cada una de las alegaciones formuladas, proponiendo y fundamentando la desestimación de todas ellas.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

Código seguro de VerificaciónNNN : 1070635177176621 1237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

Con fecha 2 de marzo de 2016 se emite informe por el Arquitecto municipal proponiendo la desestimación de todas las alegaciones realizadas.

Con fecha 2 de agosto de 2016, R.E. 2016031100 se presenta por ABG Arquitectura y Rehabilitación, SLP, equipo redactor, un documento refundido del PMVS en donde se introducen modificaciones motivadas por el Informe sectorial de la Secretaría General de la Vivienda.

Con fecha 17 de octubre de 2016 se emite nuevo informe por el Arquitecto municipal a través del cual se fundamentan y justifican las incidencias puestas de manifiesto en el Informe sectorial de la Secretaría General de la Vivienda.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Nos remitimos en cuanto al contenido del PMVS al informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General con fecha 6 de mayo de 2015 con carácter previo a su aprobación inicial, toda vez que conforme a lo informado por el arquitecto municipal (Informe 17/10/2016) las alteraciones contempladas en el nuevo documento presentado por el equipo redactor no suponen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del PMVS aprobado inicialmente, dado que las mismas han sido motivadas únicamente por el informe sectorial anteriormente citado.

No obstante lo anterior, se considera que las previsiones introducidas en el nuevo documento presentado, basadas en el estudio de las necesidades presentes y futuras de vivienda en el municipio de Mijas, así como en propuestas y actuaciones a materializar en el PGOU, dan respuesta al Informe sectorial de la Secretaría General de la Vivienda, adaptándose el PMVS a lo establecido en el artículo 10, A, b) de la LOUA.

En relación con las alegaciones formuladas frente a la aprobación inicial del citado Plan, al constar debidamente fundamentados, tanto por el equipo redactor del Plan (2/2/2016) como por el Informe del arquitecto municipal (2/03/2016) los motivos por los que han de ser desestimadas las mismas, y al objeto de no ser reiterativos, nos remitimos expresamente a lo informado en ellos para fundamentar su desestimación.

En cualquier caso, entendemos que no sería necesaria someter el PMVS a una nueva exposición pública con carácter previo a su aprobación definitiva, dado que las modificaciones introducidas no se consideran sustanciales. En este sentido, conviene traer a colación lo que entiende el Tribunal Supremo por "cambio o modificación sustancial" en estos casos. Así la Sentencia de 27 de abril de 1999 (RJ 1999, 3094) expresa que " *Ese concepto jurídico indeterminado de cambio sustancial ha sido precisado en una reiterada jurisprudencia de esta Sala en el sentido de que la nueva información pública sólo tendrá lugar cuando las*

AYUNTAMIENTO de MIJAS

modificaciones introducidas supongan un nuevo esquema de planeamiento y alteren, por tanto, de una manera esencial las líneas y criterios básicos del plan y su propia estructura quedando por ello afectado de igual manera el modelo dibujado en el mismo" , lo cual no sucede en el presente caso, ya que las alteraciones introducidas no modifican las determinaciones del documento original. En los mismos términos se ha manifestado en la sentencias de 15 de julio de 1995; 22 de mayo de 1995 y 16 de diciembre de 1993.

En conclusión, se propone:

- Resolver todas las alegaciones formuladas frente a la aprobación inicial del PMVS en el sentido de desestimar las mismas, debiéndose transcribir en la citada resolución lo informado al respecto por el arquitecto municipal (2/03/2016). (Fundamento "in aliunde").

- Aprobar definitivamente el Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Mijas. Documentación presentada con R.E. 2016031100 con fecha 2/08/2016 por el equipo redactor ABG Urbanismo y Rehabilitación, SLP.

El órgano competente para dicha aprobación, conforme a lo establecido en el artículo 123, 1 d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, corresponde al Pleno la aprobación y modificación de las ordenanzas y reglamentos municipales.

Salvo mejor parecer,

Mijas, a 19 de Octubre de 2016

Fdo. Pedro Sanz Peña
Asesoría Jurídica Urbanismo

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

Vista la Propuesta de Acuerdo suscrita por el Concejal de Urbanismo, D. Andrés Ruiz León, de fecha 19 de octubre de 2016, con el siguiente tenor literal:

PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO

Visto el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2015, aprobando inicialmente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Mijas.

Visto el informe emitido con fecha 11 de septiembre de 2015 por la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Vistas las alegaciones formuladas durante el periodo de información pública:

- R.E. núm. 2015040973, de fecha 9 de octubre de 2015, presentado por D. Miguel Vega Leiva en la oficina de correos de Málaga con fecha 7 de octubre de 2015.

- R.E. núm. 2015041174, de fecha 13 de octubre de 2015, presentado por D. Nicolás España Porras en el Registro General de la Delegación del Gobierno en Málaga con fecha 7 de octubre de 2015.

- R.E. núm. 2015041175, de fecha 13 de octubre de 2015, presentado por D. Jesús Vega Cortés, actuando en su propio nombre y derecho y además en representación de su madre, Dª. Francisca Cortés Rueda y como mandatario verbal expreso de sus tíos, Dª. Encarnación, Dª. Consuelo, Dª. Antonia y D. José Vega Leiva, en el Registro General de la Delegación del Gobierno en Málaga con fecha 7 de octubre de 2015.

- R.E. núm. 2015041178, de fecha 13 de octubre de 2015, presentado por D. Rafael Vega Vázquez, actuando en su propio nombre y derecho y además como mandatario verbal expreso de sus hermanos, Dª. Antonia y D. Bartolomé Vega Vázquez, en el Registro General de la Delegación del Gobierno en Málaga con fecha 7 de octubre de 2015.

Visto el informe emitido con fecha 1 de marzo de 2016 por el Responsable del Departamento de Patrimonio e Inventario Municipal.

Visto el informe emitido con fecha 2 de marzo de 2016 por el Sr. Arquitecto Municipal, proponiendo la desestimación de las alegaciones formuladas al Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mijas.

Visto el escrito presentado por D. Antonio Bolívar Galiano, actuando en rep. de ABG Arquitectura, Urbanismo y Rehabilitación, S.L.P., con R.E. núm.

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

AYUNTAMIENTO de MIJAS

2016031100, de fecha 2 de agosto de 2016, aportando Texto Refundido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Mijas.

Visto el informe emitido con fecha 13 de octubre de 2016 por el Responsable del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Mijas.

Visto el informe emitido con fecha 17 de octubre de 2016 por el Sr. Arquitecto Municipal.

Visto el informe emitido con fecha 19 de octubre de 2016 por el Sr. Asesor Jurídico Municipal de Urbanismo.

Visto todo lo expuesto, tengo a bien proponer lo siguiente:

Primero: Resolver todas las alegaciones formuladas frente a la aprobación inicial del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Mijas en el sentido de desestimar las mismas, en base a los informes emitidos con fecha 2 de marzo de 2016 por el Sr. Arquitecto Municipal y con fecha 19 de octubre de 2016 por el Sr. Asesor Jurídico Municipal de Urbanismo.

Segundo.- Aprobar definitivamente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Mijas, presentado a trámite mediante escrito con R.E. núm. 2016031100.

Tercero.- Remitir el Plan Municipal aprobado a la Consejería con competencias en materia de vivienda, según lo dispuesto en el artículo 13.6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Cuarto: Proceder a la publicación de la Normativa de Protección Local del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Mijas en el Boletín Oficial de la Provincia.

No obstante, el Ayuntamiento Pleno, con su superior criterio, estimará lo más conveniente.

Mijas, a 19 de octubre de 2016
El Concejal de Urbanismo

Fdo.: Andrés Ruiz León

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en
https://carpeta.mijas.es/eParticipa

AYUNTAMIENTO de MIJAS

Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa Permanente General, de fecha 21 de octubre de 2016, **con seis votos a favor (tres del PSOE, dos de C´s y uno de CSSPTT) y seis abstenciones (cinco del PP y una de la Sra. Adba Quiroga, Concejal no adscrita).**

El Ayuntamiento Pleno adoptó, **por unanimidad, con veinticinco votos a favor (once del PP, siete del PSOE, cinco de C´s, uno de CSSPTT y uno de la Sra. Adba Quiroga, Concejal no adscrita),** el siguiente acuerdo:

ÚNICO: Aprobar la Propuesta de Acuerdo con los términos expuestos.

Y para que así conste en el expediente de su razón, con la salvedad que determina el artículo 206 del Real Decreto 2.568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde de este Ayuntamiento, en Mijas, a cuatro de noviembre de dos mil dieciséis.

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE MIJAS (Málaga) SECRETARIA

Fdo.: José Manuel Páez López.

Vº Bº
EL ALCALDE,

ALCALDE DE LA VILLA DE MIJAS

Firmado electrónicamente
AYUNTAMIENTO DE MIJAS
JUAN CARLOS MALDONADO ESTEVEZ 04/11/2016 12:06:23

Código seguro de VerificaciónNNN : 107063517717766211237
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009).Autenticidad verificable en https://carpeta.mijas.es/eParticipa