

## CONSULTA PÚBLICA PREVIA

### PROYECTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE LOS BARRIOS

En virtud de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de 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.

Mediante Decreto de Alcaldía nº. 1255 de fecha 14/08/2025, se adjudica Contrato de Servicio para la redacción del Plan de Vivienda y Suelo del municipio de Los Barrios a ESPACIO COMÚN SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA.

Las actuaciones objeto de dicho contrato son: Redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo que deberá contener el Análisis, estudio y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda, Objetivos y Estrategias, con el establecimiento de los objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda y suelo, y un Programa, al definir y programar las actuaciones en materia de vivienda en el periodo de vigencia del Plan.

Con carácter previo a la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Los Barrios, 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 de la web del Ayuntamiento, Portal de Transparencia, durante el plazo de **QUINCE DÍAS**, 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 LOS BARRIOS

TÍTULO DE LA DISPOSICIÓN

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA NUEVA NORMA

Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada.

LA NUEVA NORMA

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

Quince días hábiles contados desde el día siguiente al de su publicación en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV76VWIKBZVPLGRJQ4YQHZHTG4	Fecha	09/06/2026 12:04:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	SARA LOBATO HERRERA		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV76VWIKBZVPLGRJQ4YQHZHTG4">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV76VWIKBZVPLGRJQ4YQHZHTG4</a>	Página	1/4



## 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 infrutilizadas y fomentar su alquiler a través de un régimen regulado e informando de los programas y ayudas estatales y autonómicas disponibles.
- Subsanan 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.
- 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 Los Barrios.

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 (socio económicas, 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 impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento regula facilitar la disponibilidad de suelo, con el objetivo de poder realizar políticas públicas

CSV (Código de Verificación Segura)	IV76VWIKBZVPLGRJQ4YQHZHTG4	Fecha	09/06/2026 12:04:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	SARA LOBATO HERRERA		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV76VWIKBZVPLGRJQ4YQHZHTG4">http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV76VWIKBZVPLGRJQ4YQHZHTG4</a>	Página	2/4



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, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA en su artículo 83 expone que:

**"1.** Conforme al artículo 61.5 de la ley, en las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior, se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica del suelo.

**2.** El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

**3.** Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones de transformación urbanística concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que por su tipología no se consideren aptas para la construcción de viviendas protegidas. El incremento de aprovechamiento urbanístico que suponga la exención se incorporará al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación a través del instrumento de ordenación urbanística correspondiente. Para garantizar que la reserva de suelo correspondiente a la actuación se materializa en otras partes del municipio, los ingresos que perciba la Administración como consecuencia de la sustitución del deber de entrega de suelo por su valor en metálico o por la enajenación de las parcelas cedidas se destinarán íntegramente a la adquisición de suelo para vivienda protegida, conforme al artículo 129.2.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

**4.** Estarán exentas de las reservas de suelo para viviendas protegidas las actuaciones de transformación urbanística que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional donde no exista demanda de vivienda protegida, de acuerdo con el Plan Municipal de Vivienda.

**5.** Estarán exentas de las reservas de suelo para viviendas protegidas las actuaciones de transformación urbanística ubicadas en aquellos municipios en los que la diferencia entre el precio medio de la vivienda libre y el de la vivienda protegida no sea superior al diez por ciento de este, circunstancia que deberá quedar acreditada en el Plan Municipal de Vivienda."

Recientemente se ha publicado el texto del Proyecto de Real Decreto por el que se regula el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, dado que el vigente Plan Estatal de Vivienda finalizó su vigencia en el año 2025. Dicho Plan para no repetir los errores del pasado, persigue, en el ámbito de la promoción de vivienda protegida un objetivo doble. Por un lado, aumentar la capacidad de promoción de vivienda protegida en todas sus formas alquiler y propiedad, de promoción pública y privada mediante un mosaico de instrumentos financieros estables y de subvenciones. Por otro, asegura la permanencia indefinida de toda la oferta protegida, evitando la descalificación y consolidando un parque de vivienda protegida permanente.

## OBJETIVOS DE LA NORMA

El Plan municipal de vivienda y suelo de Los Barrios, 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.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV76VWIKBZVPLGRJQ4YQHZHTG4	Fecha	09/06/2026 12:04:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	SARA LOBATO HERRERA		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV76VWIKBZVPLGRJQ4YQHZHTG4">http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV76VWIKBZVPLGRJQ4YQHZHTG4</a>	Página	3/4



- 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 Los Barrios 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.

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.

EL ALCALDE  
Por Decreto n.º 1311/2023 de 27 de Junio  
LA CONCEJALA DE URBANISMO

Fdo: Sara Lobato Herrera

CSV (Código de Verificación Segura)	IV76VWIKBZVPLGRJQ4YQHZHTG4	Fecha	09/06/2026 12:04:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	SARA LOBATO HERRERA		
Url de verificación	<a href="http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV76VWIKBZVPLGRJQ4YQHZHTG4">http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV76VWIKBZVPLGRJQ4YQHZHTG4</a>	Página	4/4

