

Fecha 24 de septiembre de 2019

Su Ref.

Nuestra Ref. JEG/MRNA

**ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
EXCMO. AYUNTAMIENTO**

Pza. de España, 1  
**CP.11520-ROTA**


S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA C. DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO C. DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO	
	Asunto	Remitiendo informe sectorial de vivienda al PEPMCH.
	<b>23 SEP. 2019</b>	
Delegación Territorial Registro General 23		Cádiz 1812-418

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROTA REGISTRO GENERAL DE ENTRADA  27 SEP. 2019  NÚM. 24392
--

Adjunto se remite informe emitido por la Delegada Territorial sobre el documento Aprobado Inicialmente con fecha 24 de mayo de 2019, del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ROTA, en relación al cumplimiento del artículo 18. 3.c) de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y 10 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda.

EL JEFE DEL SERVICIO DE VIVIENDA

Plaza Asdrúbal, s/n. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 63 00. Fax 956 00 63 78

Código:	BY574855D0KPMKPGDmAjh28pyZznQW	Fecha	25/09/2019
Firmado Por	JORGE ESCRIBANO GUTIERREZ	Página	1/1
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		

**INFORME DE LA DELEGADA TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CÁDIZ A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ROTA (CÁDIZ), EN MATERIA DE SU COMPETENCIA.**

**1. ANTECEDENTES:**

Con fecha 4 de julio de 2019, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz, oficio de El Ayuntamiento de Rota, a la Aprobación Inicial del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ROTA, solicitando la emisión del informe preceptivo en materia de Vivienda. La documentación se presenta en formato digital

Consecuentemente, en base a la documentación accesible en formato digital, el Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial epigrafiada, emite el siguiente informe, de acuerdo a la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda que modifica la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía, en el que se contempla tanto el cumplimiento de los artículos 10.1.A)b), 17.8 y 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía como el derivado del artículo 10.4 de la mencionada Ley 4/2013.

**2. VALORACIÓN DE CONTENIDOS:**

**2.1. Determinaciones del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ROTA en cuanto a la reserva de terrenos destinados a la construcción de vivienda protegida:**

Al tratarse el PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ROTA de una herramienta al servicio de la protección y revitalización del mismo, amparado en la legislación de Patrimonio Histórico y actuar sobre un ámbito de suelo urbano consolidado, sobre el que no se plantean Áreas de Reforma Interior, ni por tanto nuevas áreas residenciales, no se establecen nuevas reservas de terrenos destinado a la construcción de viviendas protegidas.

En cuanto a vivienda protegida, dentro del ámbito se incluye a dos niveles:

- La calificación expresa de una parcela concreta para su **destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección público:** la calle Higuera n.º 20.
- Nuevos Equipamientos, pero con destino a viviendas dotacionales, destinados a garantizar una oferta permanente de alquiler para jóvenes bajo control público:
  - \* Parcela vacante sita en la calle Nuestra Señora del Rosario 35.
  - \* Parcela municipal de Plaza de la Merced.

De acuerdo al apartado apartado 4 del artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en andalucía: *"Los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de Equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos"* y como tal deben ser considerados.

En consecuencia no se pueden considerar como reserva de vivienda protegida, sino como Equipamientos.

Plaza Asdrubal s/n. Edificio Junta de Andalucía. 11071

Código:	BY5748175ACXFMgXxj1Ft8TxidBSP3	Fecha:	24/09/2019
Firmado Por:	MERCEDES COLOMBO ROQUETTE	Página:	1/3
UriDeVerificación:	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



Además, como medida complementaria no preceptiva, se propone desde el PEPMCH de Rota, incentivar, el destino voluntario de las construcciones a vivienda protegida, -tanto en lo referido a la rehabilitación como a la posible nueva planta-, estableciendo un número máximo de viviendas en cada parcela con destino de residencial plurifamiliar, en función de que la actuación se trate de rehabilitación o de nueva planta. Para ello determina para cada uno de los tipos (libre o protegida, de nueva planta o de rehabilitación) las dimensiones.

**2.1. Plazos de construcción de viviendas protegidas:**

El apartado c) del artículo 18.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue añadido por el artículo 23.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. En él se determina que:

*"En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, debe especificar los plazos de inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con el informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda".*

El PEPMCH de Rota, contiene la ordenación detallada del ámbito del conjunto histórico. Dentro de las Actuaciones de Vivienda con algún tipo de protección, tan sólo establece una parcela destinada en su totalidad a vivienda protegida, de iniciativa privada.

Al tratarse de una parcela edificable (de nueva planta o rehabilitación), programada para el primer cuatrienio, solo precisa para su ejecución de la licencia municipal de obras. El inicio y terminación de la ejecución se ajustará a la normativa específica de vivienda: *DECRETO 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y DECRETO 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

**2.2. Localización de las reservas de viviendas protegidas:**

El apartado 8 del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue añadido por el artículo 23.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y modificado por el Artículo Único ocho.5 de la Ley 2/2012, determina que

*"Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida".*

El PEPMCH ha localizado la parcela destinada a este tipo de viviendas en la calle Higuera, 20, además de viviendas públicas consideradas como Equipamiento Público, para las que asimismo ha identificado una localización

**2.3. Definición de los distintos porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo:**

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Rota aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 17 de mayo de 2018, no incluye determinaciones de vivienda protegida dentro de este ámbito.

<b>Código:</b>	BY5748175ACXFMgXxj1Ft8TxidBSP3	<b>Fecha</b>	24/09/2019
<b>Firmado Por</b>	MERCEDES COLOMBO ROQUETTE		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws950.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws950.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	2/3



En cuanto a la parcela de la calle Higuera, 20, de acuerdo al artículo 22 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, "las calificaciones de viviendas protegidas, podrán acogerse a los siguientes **programas**:

- *Viviendas protegidas en régimen especial.*
- *Viviendas protegidas en régimen general*
- *Viviendas protegidas de precio limitado.*

**3. Conclusiones:**

Al tratarse el PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ROTA de una herramienta al servicio de la protección y revitalización del conjunto histórico, amparado en la legislación de Patrimonio Histórico y actuar sobre un ámbito de suelo urbano consolidado, sobre el que no se plantean Áreas de Reforma Interior, ni nuevas áreas residenciales, no se establecen nuevas reservas para viviendas protegidas.


Identifica la calificación expresa de una parcela, su localización y programación. Además de incentivar, el destino voluntario de las construcciones a vivienda protegida, en cada parcela con destino a residencial plurifamiliar.

En consecuencia y en base a los apartados antes mencionados, de acuerdo al artículo 10.4 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre y 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el informe que emite el Servicio de Vivienda al PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ROTA (CÁDIZ) es FAVORABLE, en materia de vivienda.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

LA DELEGADA TERRITORIAL

Plaza Asdrubal s/n. Edificio Junta de Andalucía. 11071

<b>Código:</b>	BY5748175ACXFMgXxj1Ft8TxidBSP3	<b>Fecha:</b>	24/09/2019	
<b>Firmado Por:</b>	MERCEDES COLOMBO ROQUETTE	<b>Página:</b>	3/3	
<b>Url De Verificación:</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			