

**CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA****CONSEJERÍA DE FOMENTO, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS URBANOS**

Unidad Administrativa de Medio Ambiente

Expte...-16910 /2.025**MEMORIA DE PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA EN EL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DE ACTUACIONES DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE CEUTA****CONSULTA PÚBLICA PREVIA**

En cumplimiento del artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o reglamento (ordenanzas/reglamentos municipales), se sustanciará una **consulta pública a través del portal web de la administración competente** en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a. **Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.**
- b. **La necesidad y oportunidad de su aprobación.**
- c. **Los objetivos de la norma.**
- d. **Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.**

En base a lo anteriormente expuesto, se refleja en el presente documento la información precisa para que los potenciales destinatarios de esta norma puedan pronunciarse sobre la materia.

Nº EXPEDIENTE	16910 /2.025
ENTIDAD PROPONENTE	CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA
CONSEJERÍA COMPETENTE	CONSEJERÍA DE FOMENTO, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS URBANOS
UNIDAD ADMINISTRATIVA TRAMITADORA	UNIDAD ADMINISTRATIVA NEGOCIADO VIVIENDA
TIPO DE NORMA	ORDENANZA MUNICIPAL
SITUACIÓN QUE SE PRETENDE REGULAR	PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA DE ACTUACIONES PROTEGIDAS O CON PROTECCIÓN PÚBLICA



CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS URBANOS

Unidad Administrativa de Medio Ambiente

Expte..-16910 /2.025

1.- ANTECEDENTES DE LA NORMA.

En el ejercicio de su potestad normativa, la Ciudad ha aprobado los Reglamentos de desarrollo de los distintos Planes de Vivienda y Rehabilitación estatales, relativos a la aplicación de las ayudas y subvenciones, calificación de actuaciones, requisitos de los beneficiarios, precios máximos de venta y renta, así como superficie útil, visado de contratos o declaración de áreas de rehabilitación urbana, entre otros. Los Reglamentos han regulado la aplicación de los distintos programas estatales en el ámbito de la Ciudad de Ceuta, con derogación expresa del Reglamento anterior.

El último Reglamento aprobado por la Ciudad fue en desarrollo del Plan 2009-2012, BOCCE 4969 DE 30 DE Julio 2010.

2.- PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA.

La falta de viviendas sociales y asequibles en el ámbito municipal, tanto en arrendamiento como en compraventa, ha puesto de manifiesto la necesidad de impulsar el Plan de Vivienda de la Ciudad de Ceuta 2025-2028 que aborde distintos ejes de actuación, con el objetivo de dar respuesta a la demanda de los sectores de población con acuciantes problemas de acceso a una vivienda. Y por otro lado, junto a la intervención de la Administración, el Plan pretende incentivar la participación del sector privado en la promoción de viviendas sociales y asequibles a fin de incrementar el parque público de viviendas.

Los distintos ejes del citado Plan y las ambiciosas subvenciones que acompañan su ejecución requieren la calificación de las promociones de viviendas previstas bajo algún régimen de protección pública, al objeto de limitar tanto los precios de venta y renta, como de establecer los requisitos y condiciones de adjudicación.

El proyecto de ordenanza de actuaciones protegidas pretende solucionar la ausencia de normativa necesaria para los procedimientos de calificación provisional y definitiva de las actuaciones recogidas en el Plan de Vivienda de la Ciudad de Ceuta.



CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS URBANOS

Unidad Administrativa de Medio Ambiente

Expte..-16910 /2.025

3.-NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

La necesidad de la norma se deriva de la apuesta de la Ciudad por incentivar la vivienda a precio asequible, especialmente en arrendamiento, alquiler social o alojamiento alternativo, al objeto de regular los requisitos y el procedimiento para la calificación provisional y definitiva de actuaciones de protección pública o protegidas al amparo del Plan de Vivienda de la Ciudad de Ceuta 2025-2028.

Establecer las condiciones de los destinatarios y promotores de las viviendas, así como las características técnicas de las construcciones, vinculadas a los principios de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables recogidos en la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda.

4.- OBJETIVOS DE LA NORMA

- Definir las actuaciones que pueden obtener calificación provisional y definitiva como protegidas o de protección pública.
- Disponer los requisitos que debe cumplir el promotor: tipología de viviendas, superficies, consumo energético, etc.
- Establecer los requisitos de adjudicación de las viviendas protegidas o con protección pública, el régimen aplicable (general o especial), así como el de cesión (compraventa, arrendamiento, cesión de uso).
- Los precios máximos de venta y renta y las condiciones obligatorias de los contratos.
- Reservar a favor de la Ciudad de Ceuta/EMVICESA los derechos de adquisición preferente y de tanteo y retracto sobre las viviendas.
- Generar un marco normativo adecuado y necesario para el desarrollo de las acciones contempladas en el Plan de Vivienda de la Ciudad 2025-2028.

**CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA****CONSEJERÍA DE FOMENTO, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS URBANOS**

Unidad Administrativa de Medio Ambiente

Expte..-16910 /2.025**5.- POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS, REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS.**

No existe alternativa regulatoria, ni no regulatoria, dado que la Ciudad carece de marco legal para la calificación de las actuaciones previstas en su Plan de Vivienda 2025-2028. Los reglamentos de desarrollo de los Planes de Vivienda y Rehabilitación estatales no permiten la calificación de actuaciones propias de la Ciudad de Ceuta, por lo que resulta imprescindible una ordenanza que establezca el procedimiento a seguir para la calificación provisional y definitiva de actuaciones protegidas o de protección pública y sus efectos.

Todo ello con respeto absoluto al principio de jerarquía normativa.

EL EXCMO. CONSEJERO DE FOMENTO, MEDIO AMBIENTE Y SERVICIOS URBANOS