

PLAN DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2014-2023

BLOQUE 3: REHABILITACIÓN

Octubre 2014





BLOQUE 3: REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

1. INTRODUCCIÓN

1.1. BREVE REFERENCIA HISTÓRICA

2. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

2.1. OBJETIVOS

2.2. METODOLOGÍA

3. PARQUE RESIDENCIAL DE MÁLAGA

3.1. CENSO DE VIVIENDAS

3.2. EDAD DE LAS VIVIENDAS

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

3.4. EQUIPAMIENTOS

4. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN:

4. 1. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, ADECUACIÓN Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS, MEDIANTE PROGRAMAS DE AYUDA POR CONVOCATORIA ABIERTA (CONCURRENCIA COMPETITIVA)

Líneas:

A. Subvenciones a la rehabilitación del centro

A.1. Actuación integral sobre los edificios

A.2. Actuación parcial sobre los edificios

A.3. Actuación sobre las fachadas de las plantas bajas de los edificios

B. Subvenciones a la rehabilitación de barriadas

C. Subvenciones a la rehabilitación especial



4.1.1. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, ADECUACIÓN Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS, MEDIANTE PROGRAMAS DE AYUDA POR CONVOCATORIA ABIERTA (CONCURRENCIA COMPETITIVA). CONCLUSIONES BASADAS EN LAS EXPERIENCIAS OBTENIDAS.

4.1.1.1. Convocatoria 2009

4.1.1.2. Convocatoria 2012

4.1.1.3. Convocatoria 2014

4.2. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS POR EJECUCIÓN DIRECTA MUNICIPAL

4.3. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EN AREAS DE RENOVACIÓN URBANA SOSTENIBLE

4.4. OTRAS ACTUACIONES (A DEFINIR) DERIVADAS DE LO DISPUESTO EN LOS PROGRAMAS CONTENIDOS EN LOS PLANES ESTATAL O AUTONÓMICO.

5. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

5.1 PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, ADECUACIÓN Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS, MEDIANTE PROGRAMAS DE AYUDA EN RÉGIMEN POR CONVOCATORIA ABIERTA (CONCURRENCIA COMPETITIVA)

5.1.1. Objeto

5.1.2. Finalidad de las obras y subvenciones

5.1.3. Programación de las actuaciones

5.2. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS POR EJECUCIÓN DIRECTA MUNICIPAL



5.3. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EN ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA SOSTENIBLE

5.3.1. Objeto

5.3.2. Delimitación de Áreas de Renovación Urbana

Sostenible

5.3.3. Financiación

6. PROPUESTAS DE ÁREA DE REHABILITACIÓN PRESENTADAS AL PLAN AUTONÓMICO 2009-2012

7. OTRAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN



BLOQUE 3: REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Breve referencia histórica.

El Centro Histórico de Málaga era a comienzos de los años noventa la zona más degradada de la ciudad, que al mismo tiempo no había podido ser atendida en sus necesidades por las dificultades financieras de las autoridades locales y la inhibición del sector privado. El Plan Especial de Reforma del Centro Histórico (PEPRI) fue aprobado en 1990, aunque las líneas maestras que le dieron forma partían del Planeamiento General de 1983. Territorialmente el ámbito del PEPRI, era no solamente el antiguo centro histórico de la ciudad, sino también los barrios o arrabales que sirvieron de expansión de la ciudad en los siglos XVIII y XIX, así como el pequeño ensanche de Muelle Heredia de principios del siglo XX.

El deterioro del Centro de Málaga, parte de su propia condición de área marginada o abandonada del proceso de crecimiento y transformación de la ciudad iniciada a principios de los sesenta. El Centro aparecía con una imagen rota, desarticulada, no desempañaba tampoco una función integradora con todo el medio urbano de la ciudad ni cumplía su función simbólica. En el Centro Histórico predominaban edificaciones en grave estado de deterioro, necesitadas de nuevas rehabilitaciones profundas.

Dado el tamaño del Centro Histórico y el mal estado físico que arrastraba, los esfuerzos de recuperación se concentraron en esa zona.

La mayoría de programas y de actuaciones llevadas a cabo para la Rehabilitación de edificios del Centro Histórico, han sido realizados a partir de fondos municipales.

En este marco se propuso la rehabilitación.

- La mejora de la imagen del centro histórico como referencia de la imagen de la ciudad.
- La recuperación física del centro histórico, de su patrimonio edificado y de su estilo arquitectónico.



Intervenciones durante el primer período 1995-1999

En este primer periodo se puso mucho énfasis en estas actuaciones, como medida para incentivar la rehabilitación en entornos significativos, como prioritarias: Pasaje Heredia, Chinitas, Larios, Convalecientes, c/ Salinas, c/ Compañía y alrededores y Plaza Rosa en el Ejido.

La situación de partida era pésima, de los 1.100 edificios del CH, casi el 80 % estaba en malas condiciones de habitabilidad o necesitaban una renovación urgente.

El Instituto Municipal de la Vivienda, puso en marcha unas líneas de ayuda a la Rehabilitación de viviendas, dentro de la campaña "Ponle Color al Centro", coordinadas por la recién creada Oficina de Rehabilitación del CH en el año 1995.

Las ayudas y/o subvenciones a fondo perdido se daban a los propietarios particulares, comunidades de vecinos y asociaciones privadas, para la rehabilitación de las fachadas, cubiertas y los elementos comunes de los edificios, así como los proyectos

Intervenciones durante el primer período 2000-2006

Durante el periodo se realizan diferentes intervenciones para recuperar edificios emblemáticos de la ciudad, dotándoles de un uso museístico predominantemente.

Intervenciones durante el primer período 2007-2013

Este periodo se caracteriza básicamente porque las actuaciones realizadas han saltado la barrera del núcleo central o almendra del CH, para pasar a actuar en las otras zonas del PEPRI, y del municipio en general en sus distintas barriadas.

A partir de estas premisas, se analiza en el presente documento las necesidades del municipio de Málaga en materia de rehabilitación de viviendas y edificios singulares y se efectúan una serie de propuestas acogidas a los distintos programas tanto estatales, como autonómicos y municipales para el periodo de vigencia del Plan.



2. OBJETIVOS Y METODOLOGIA

2.1. OBJETIVOS

Los requisitos principales de la vivienda de calidad vienen marcados con nitidez en el Art. 3 de la Ley 1/2010; una parte de ellos se refieren a la incorporación de parámetros de sostenibilidad y eficiencia: adaptación a condiciones climáticas y minimización de impacto ambiental, reducción de ruido, gestión de residuos, ahorro y uso eficiente del agua y energía y utilización de energías renovables. Además de éstos se añaden otros tipos de requerimientos que han de respetarse como funcionalidad, seguridad, habitabilidad, accesibilidad, etc.

Las obligaciones que deben asumir los poderes públicos para garantizar el ejercicio efectivo del derecho han sido sistematizados en el Art. 4 de Ley 1/2010, entre los que se encuentra: "la promoción de la Rehabilitación y la conservación del parque de vivienda existente" y el instrumento que se pone a disposición para sus acciones positivas y prestacionales son los Planes de Vivienda y Suelo autonómicos y municipales. Respecto de los primeros servirán para planificar, fijar objetivos y prioridades, determinar actuaciones públicas sobre viviendas, suelo y rehabilitación. Correspondería al Plan Municipal de Vivienda; proponer viviendas de promoción pública y alojamientos transitorios, reservas de suelo y con respecto a la materia de rehabilitación sería una de las finalidades del Plan: proponer las actuaciones.

Por su parte, La nueva Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, modifica el marco normativo del sector en cuanto a rehabilitación y renovación urbana se refiere. Rompe alguna de las barreras con las que se encontraba el sector de la rehabilitación, posibilitando que los objetivos que se persigan puedan llevarse a cabo, eliminando las trabas hasta ese momento existentes y promoviendo la eficiencia energética, por exigencia de la directiva europea 2013/31 UE, y la accesibilidad universal. Para ello se modifica el actual marco normativo, (TR Ley del Suelo RDL 2/2008; Ley 2/2011 de Economía Sostenible; RDL 8/2011 de Medidas de Apoyo a los deudores hipotecarios; Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación; RD 314/2006, Código Técnico de la Edificación; y la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal).



En resumen, se intenta regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes.

La nueva Ley deja de considerar la edificación como actividad posterior e independiente de la actividad urbanística, considerando las oportunidades que la nueva escala de barrio proporciona tanto económica como ambientalmente.

Por otra parte, un número importante de los programas contenidos en 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 urbana 2013-2016, giran en torno a la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas. Estos programas se diseñan con el objetivo de permitir a las ayudas que incorpora salir de los estrictos límites de las viviendas, para entrar en el contexto de los edificios, de los barrios y de la propia ciudad considerada en su conjunto, lo que tiene repercusiones importantes en relación con los potenciales beneficiarios de aquéllas, que dejan de ser los propietarios, individualmente considerados en su condición de propietarios de las viviendas, para ceder ese papel a las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y otros agentes de similares características, algo que, sin duda, agilizará la gestión.

Además, estas actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración y renovación urbanas, inciden directamente sobre el ahorro y la eficiencia energética de las viviendas, y la accesibilidad.

Por último, la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, que modifica la Ley de Bases del Régimen Local, establece en su punto ocho que son competencias propias del Municipio, la conservación y rehabilitación de edificios.

2.2. METODOLOGÍA

Las actuaciones sujetas a los Programas de Protección Local en materia de Rehabilitación que prevé el PMV, responden a una actividad de fomento como intervención de las Administraciones Públicas en la esfera de los ciudadanos, y



Instituto Municipal
de la Vivienda



Ayuntamiento
de Málaga

teniendo en cuenta que bajo la modalidad de subvención se cumple el objetivo complementario de acceso a una vivienda de calidad, dicha forma de intervención será realizada conforme al art. 84.1 a) de la LRBRL, mediante Ordenanza Municipal específica dado el objeto de la actuación y en cumplimiento a su vez, del art. 17 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre General de Subvenciones, con carácter básico para todas las Administraciones Públicas.

Dicha Ordenanza contiene diferentes líneas de subvención, relacionadas a su vez con la normativa urbanística, el Plan General de Ordenación Urbanística y en línea con las novedades legislativas introducidas por la Ley 2/2010 de 4 de marzo de Economía Sostenible y por el Real Decreto Ley 8/2011 de 1 de julio que, entre otras, introduce medidas de impulso a la Rehabilitación como; la generalización de la Inspección Técnica de Edificios estableciendo su obligatoriedad para municipios o actuaciones concretas en el Conjunto Histórico, como fachadas, reconstrucciones, conservaciones, regeneración urbana, etc.

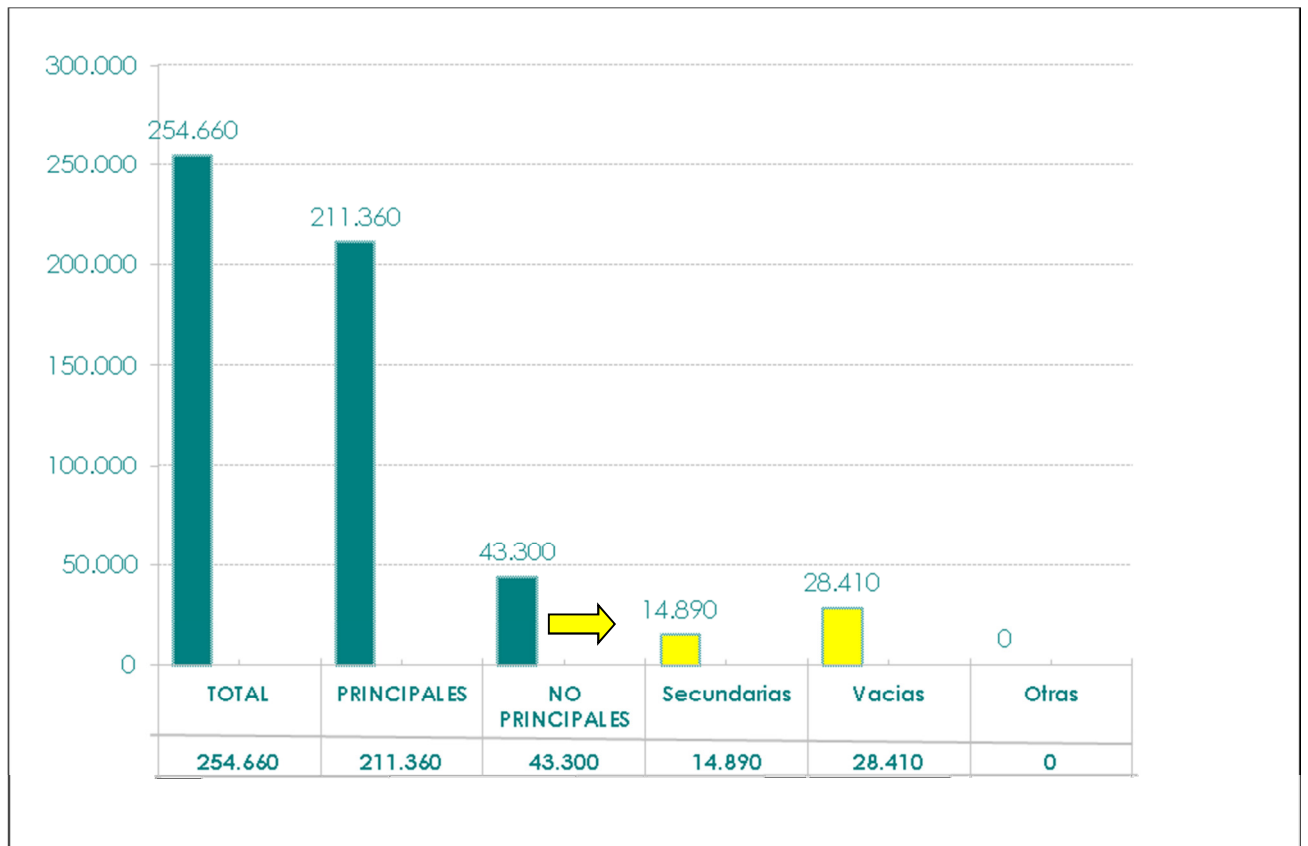


3. PARQUE RESIDENCIAL DE MÁLAGA

3.1. CENSO DE VIVIENDAS

A continuación se muestra el cómputo de viviendas existentes en la capital según su tipología.

Figura 3.1: Censo de Viviendas en Málaga según tipo.



Fuente: INE. Censo de Vivienda 2011

Los siguientes análisis se centrarán exclusivamente en las características de las viviendas principales.

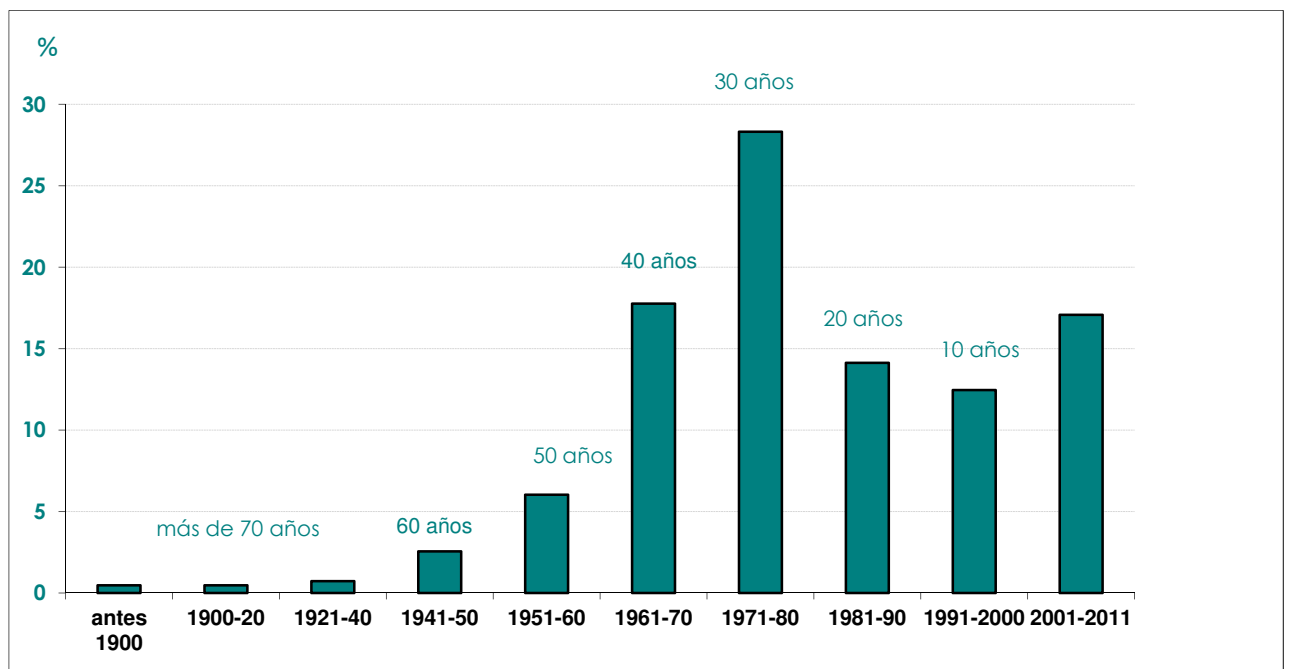


3.2. EDAD DE LAS VIVIENDAS

Tal y como se ha indicado, para conocer la antigüedad de las viviendas de Málaga capital ha sido necesario recurrir al Censo de Viviendas publicado por el Instituto Nacional de Estadística. El último censo disponible es el del año 2011. No obstante, las viviendas construidas con posterioridad a 2011 se pueden considerar "jóvenes", por lo que no serán objeto de rehabilitación, al menos en los próximos años.

Durante los años 60 y 70 se produjo un importante boom inmobiliario en nuestro país. A nivel municipal, puede apreciarse en la gráfica como el 46% de las viviendas construidas pertenecen a dichas décadas. A partir de entonces la tendencia se modera y ya en los años 80 y 90 los porcentajes se sitúan por debajo del 27%. Para terminar con un 17 % en la última década.

Figura 3.2: Año de construcción de las viviendas de Málaga.



Fuente: INE. Censo de Vivienda 2011.



De forma agregada se puede concluir que el 10% de las viviendas tienen más de 50 años, el 46% supera los 30 años y el 44% restante tiene una antigüedad inferior a los 30 años.

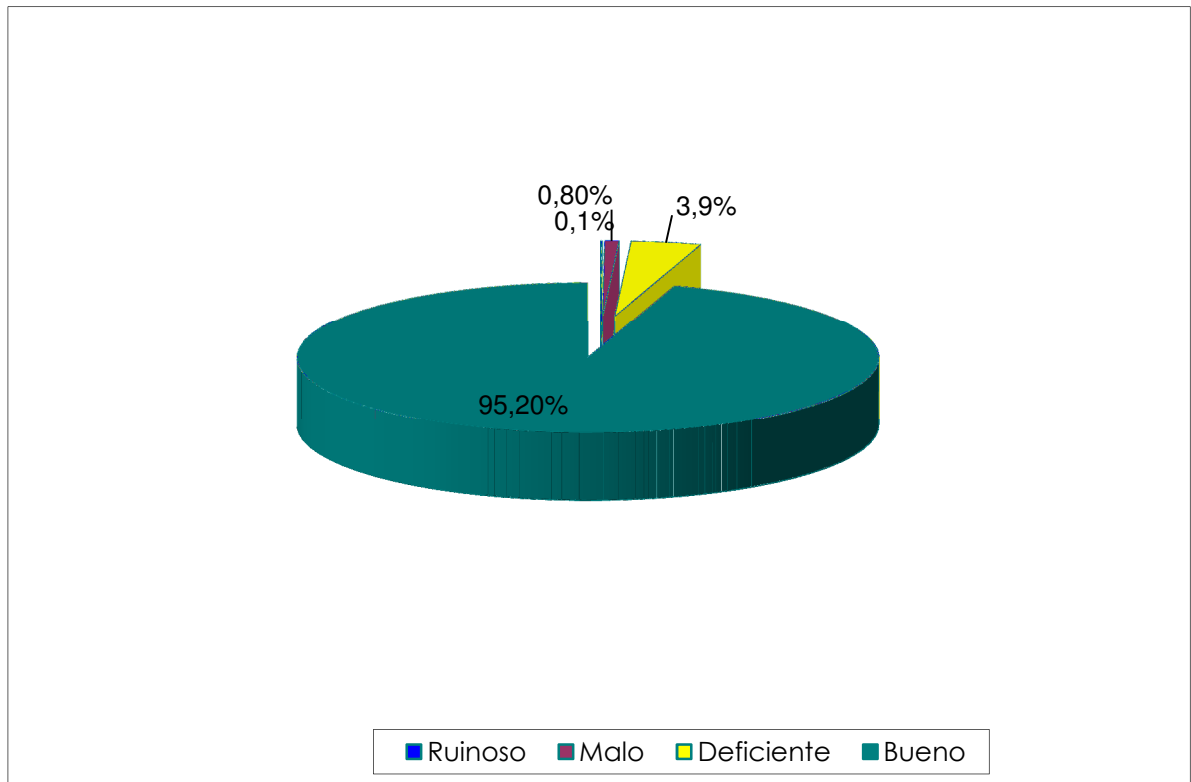
La edad media de la vivienda de Málaga es de 30 años.

De forma generalizada todas estas viviendas son muy susceptibles de necesitar algún tipo de rehabilitación y mejora.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Para valorar el estado de las viviendas de Málaga se utilizará la clasificación del Censo de Viviendas, que establece cuatro posibles estados:

- Ruinoso: cuando el edificio o la vivienda se encuentra en alguna de las siguientes situaciones: apuntalado, se está tramitando la declaración oficial de ruina o existe declaración oficial de ruina.
- Malo: existen grietas acusadas o abombamientos en alguna de sus fachadas, hay hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos o se aprecia que ha cedido la sustentación del edificio (por ejemplo porque los peldaños de la escalera presentan una inclinación sospechosa).
- Deficiente: cuando el edificio tiene las bajadas de lluvia o la evacuación de aguas residuales en mal estado, hay humedades en la parte baja del edificio o tiene filtraciones en los tejados o cubiertas.
- Bueno: cuando el edificio no presenta ninguna de las circunstancias anteriormente indicadas.

Figura 3.3: Estado de las viviendas de Málaga.

Fuente: INE. Censo de Vivienda 2011.

En general, el estado de las viviendas de la capital es bueno, tal y como el censo califica al 95% de las mismas. El 5% restante precisa serias reformas. De este modo, el 4% se encuentra en una situación deficiente, el 1% tiene mal estado o se encuentra en ruina.

Hay que añadir que, pese a que la calificación mayoritaria sea favorable, esto no quiere decir que los edificios o viviendas no puedan acceder a las ayudas que promueven los programas de rehabilitación puesto que hay variables que el censo no ha tenido en cuenta y que son susceptibles de ser mejoradas. Se trata por ejemplo de instalaciones obsoletas de agua, luz, saneamiento, instalaciones de ascensores, accesibilidad para minusválidos, ahorro energético...

El resto de características se recogen de forma sintética a continuación:



Tabla 3.1: Viviendas principales según número de plantas sobre rasante del edificio.

Nº plantas	Frecuencia	%
1	9.475	5%
2	27.530	13%
3	12.880	6%
4	18.250	9%
5	28.695	14%
6	19.050	9%
7	20.535	10%
8	16.235	8%
9	10.090	5%
10 o más	46.090	22%
TOTAL	208.830	

Fuente: INE. Censo de Vivienda 2011.

Tabla 3.2: Viviendas principales según superficie útil

Superficie	Frecuencia	%
hasta 30 m2	640	0,30%
30-45 m2	7.140	3,38%
46-60 m2	20.635	9,76%
61-75 m2	55.030	26,04%
76-90 m2	67.235	31,81%
91-105 m2	26.995	12,77%
106-120 m2	14.180	6,71%
121-150 m2	11.050	5,23%
151-180 m2	3.850	1,82%
180 m2	4.605	2,18%
TOTAL	211.360	

Fuente: INE. Censo de Vivienda 2011.



Tabla 3.3: Viviendas principales según número de habitaciones

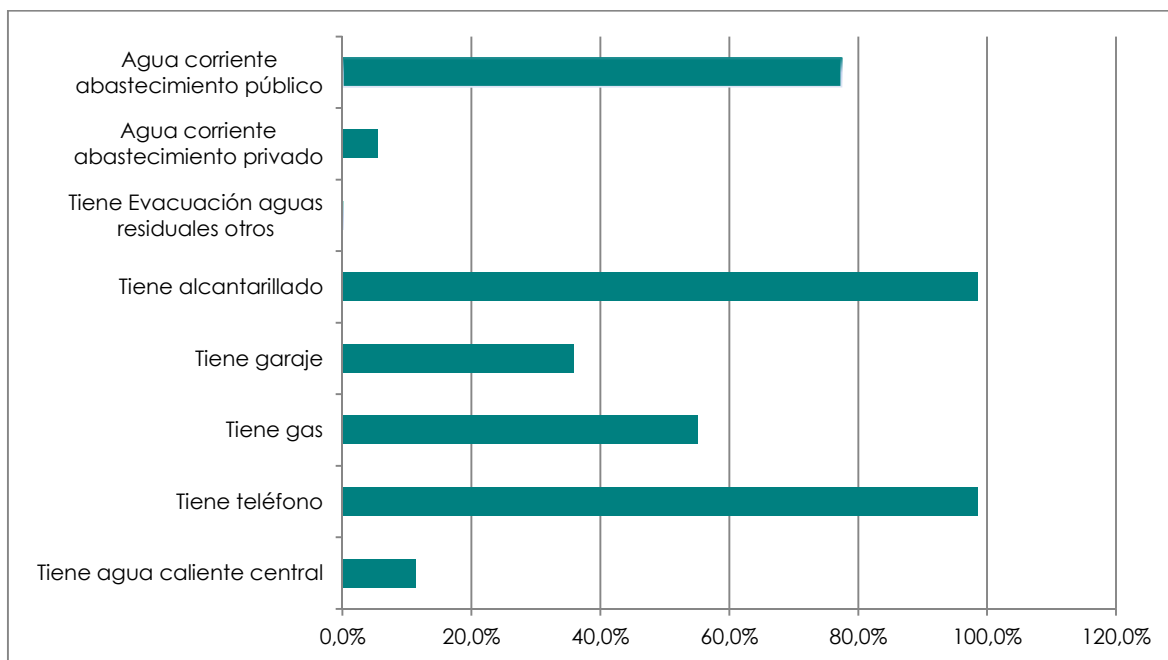
Habitaciones	Frecuencia	%
1 hab	1.500	0,71%
2 hab	6.995	3,31%
3 hab	25.515	12,07%
4 hab	46.630	22,06%
5 hab	87.035	41,18%
6 hab	33.230	15,72%
7 hab	5.795	2,75%
8 hab	2.335	1,10%
9 hab	2.323	1,10%
10 hab o más	2	0,00%
TOTAL	211.360	

Fuente: INE. Censo de Vivienda 2011.

3.4. EQUIPAMIENTOS

Las viviendas principales de la ciudad de Málaga disponen de los siguientes servicios o equipamientos:

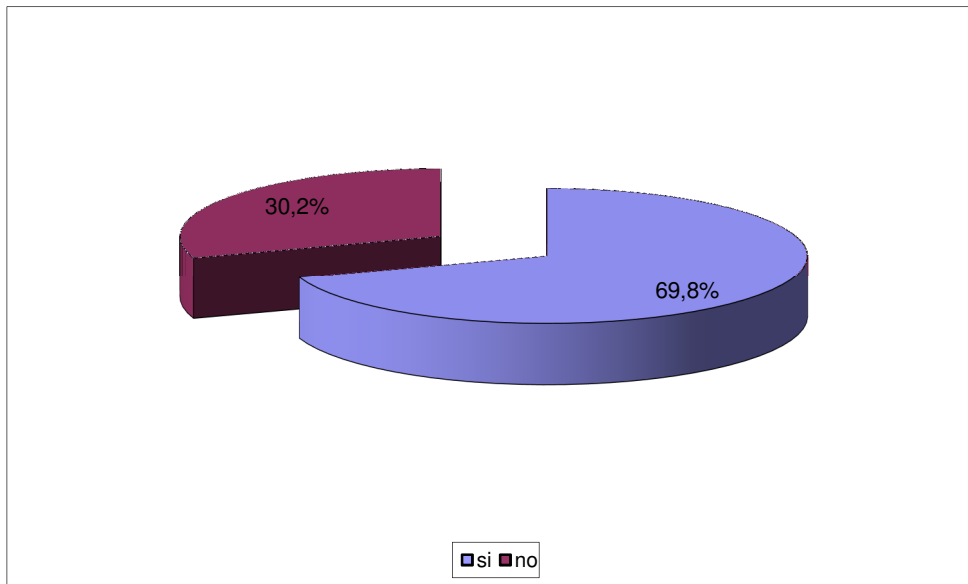
Figura 3.4: Instalaciones de las viviendas de Málaga.



Fuente: INE. Censo de Vivienda 2011.

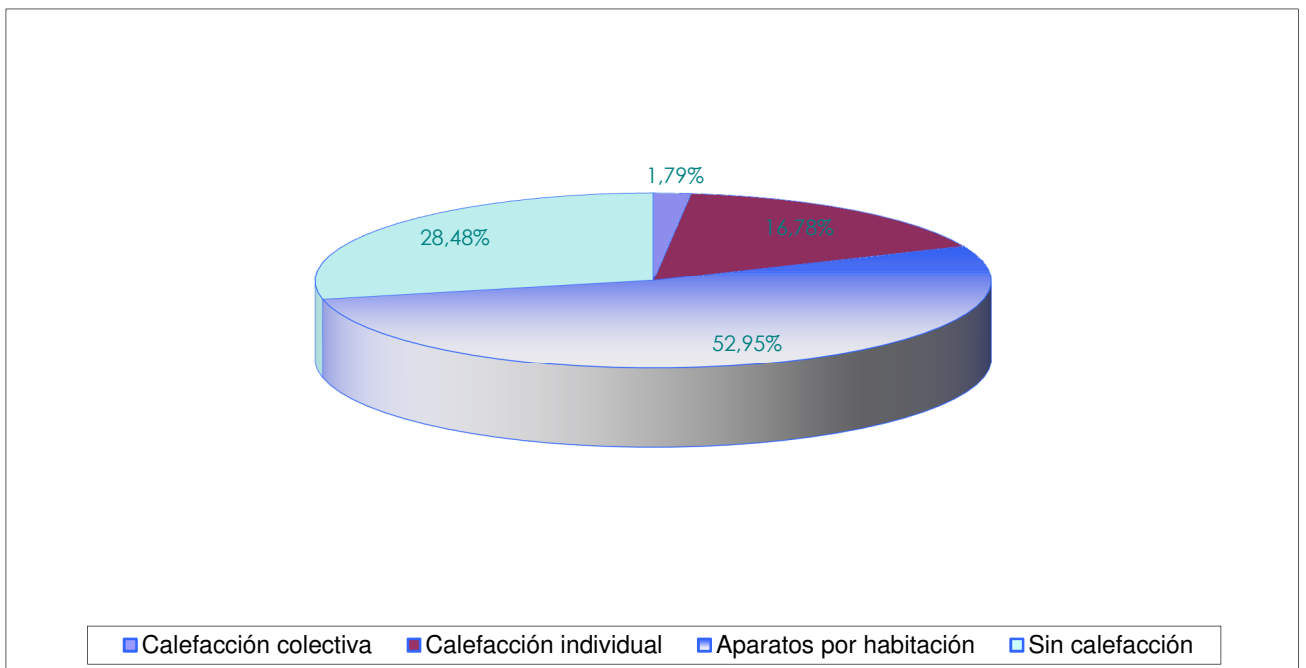


Figura 3.5: Existencia de ascensor



Fuente: INE. Censo de Vivienda 2011.

Figura 3.6: Instalaciones de calefacción de las viviendas de Málaga.



Fuente: INE. Censo de Vivienda 2011.



4. ACTUACIONES DE REHABILITACION

El PMV prevé las siguientes actuaciones de rehabilitación:

- a) **Actuaciones de Rehabilitación, adecuación y reparación de edificios, mediante programas de ayuda por convocatoria abierta (concurrencia competitiva).**
- b) **Actuaciones de rehabilitación de edificios por ejecución directa municipal.**
- c) **Actuaciones de rehabilitación en Áreas de Renovación Urbana.**

4.1. ACTUACIONES DE REHABILITACION, ADECUACIÓN Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS, MEDIANTE PROGRAMAS DE AYUDA POR CONVOCATORIA ABIERTA (CONCURRENCIA COMPETITIVA).

La finalidad principal de esta medida obedecería a conseguir un aprovechamiento adecuado del parque de viviendas existentes. Sin embargo no hay que olvidar que la Ley 1/2010 hace concreto hincapié en que esta obligación de calidad en el parque de viviendas existentes es "una obligación que incumbe a los propietarios", a los que les corresponde "velar por el mantenimiento a su coste de las viviendas". No obstante el esfuerzo económico que supone el cumplimiento de esos deberes legales a la hora de mantener un nivel óptimo de calidad y "dignidad", hace que la ley prevea unas medidas de fomento y de intervención administrativa de las que serán beneficiarios preferentes los que no superen un nivel de ingresos mínimo.

Para el fomento de aquellas iniciativas que tengan por objetivo la ejecución de actuaciones en materia de rehabilitación adecuación y reparación de edificaciones, recuperación de espacios, y revitalización de entornos urbanos en el Municipio de Málaga, la Ordenanza Reguladora de las Subvenciones para el Fomento de la Rehabilitación, Adecuación y Reparación de Edificios aprobada el 18 de diciembre de 2008, establece las siguientes modalidades de subvención: Subvenciones a la Rehabilitación del Centro; Subvenciones a la Rehabilitación de Barriadas y Subvenciones a la Rehabilitación Especial. A su vez, las Subvenciones a la Rehabilitación del Centro, podrán tener las siguientes categorías o líneas según el tipo de actuación: Actuación integral, parcial, y sobre las fachadas de las plantas bajas de los edificios como una medida complementaria que favorece el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda.



La Ordenanza, tiene por objeto, la regulación del régimen jurídico general de las subvenciones para el fomento de la rehabilitación adecuación y reparación de las edificaciones, que ubicadas en el Municipio de Málaga concede el Instituto Municipal de la Vivienda del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga a través de su Oficina de Rehabilitación. Tienen la consideración de beneficiario, la persona que haya de realizar la actividad objeto de fomento a la rehabilitación, adecuación y reparación de las edificaciones ubicadas en el Municipio de Málaga: propietarios de inmuebles, comunidades de propietarios, arrendatarios y usufructuarios debidamente autorizados por la propiedad.

LÍNEAS:

A.- SUBVENCIONES A LA REHABILITACIÓN DEL CENTRO

Las Subvenciones a la Rehabilitación del Centro, fomentarán aquellas actuaciones sobre edificios ubicados en el ámbito del Centro Histórico, coincidente con la delimitación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI-CENTRO). Estas Subvenciones a la Rehabilitación del Centro, según el tipo de actuación, podrán tener las siguientes categorías o líneas: Actuación integral, parcial, y sobre las fachadas de las plantas bajas de los edificios.

A. 1. ACTUACIÓN INTEGRAL SOBRE LOS EDIFICIOS

La actuación integral, se refiere a todas las obras de rehabilitación y adecuación total de edificios. Estas intervenciones, mantendrán las características originarias de los edificios sobre los que se actúe y se ajustarán a lo determinado en la Ordenanza correspondiente al PEPRICENTRO, contribuyendo a la rehabilitación del Centro Histórico. Para esta actuación, el importe de la subvención ascenderá, con carácter general, hasta un 15% del presupuesto protegible, y con carácter singular, hasta un 20% del mismo, para los casos en que la actuación se realice sobre edificios que tengan algún tipo de protección determinada en el PGOU.

A. 2. ACTUACIÓN PARCIAL SOBRE LOS EDIFICIOS

La actuación parcial, se refiere a todas las obras de rehabilitación, adecuación, reparación y conservación sobre las zonas comunes de los edificios. La actuación podrá ser solo sobre las zonas comunes exteriores, fachadas y cubiertas, o



incluir también el resto de zonas comunes: portales de acceso, cajas de escaleras, distribuidores de planta, patios, instalaciones etc.

Si se insta por esta última opción, será indispensable la actuación sobre las fachadas de los edificios, al objeto de contribuir a la Rehabilitación del Centro Histórico. Para esta actuación, el importe de la subvención ascenderá, con carácter general, hasta un 30% del presupuesto protegible, y con carácter singular, hasta un 50% del mismo para los casos en que la actuación se realice sobre edificios que tengan algún tipo de protección determinada en el PGOU.

A. 3. ACTUACIÓN SOBRE LAS FACHADAS DE LAS PLANTAS BAJAS DE LOS EDIFICIOS

La actuación sobre las fachadas de las plantas bajas de los edificios, se refiere a las obras de rehabilitación, adecuación, reparación y conservación de las fachadas de locales comerciales, y de aquellos otros lienzos totales o parciales de fachada, en planta baja, que correspondan a locales comerciales u otros usos, al objeto de integrarlos con el resto de las fachadas de los mismos edificios a los que pertenecen, respetando sus trazas arquitectónicas, con el fin de rehabilitar los inmuebles y contribuir así a la rehabilitación del Centro Histórico. Para esta actuación el importe de la subvención ascenderá, con carácter general hasta un 40% del presupuesto protegible, y con carácter singular hasta el 70% del mismo, para los casos en que la actuación se realice sobre edificios que tengan algún tipo de protección determinada en el PGOU.

En ambos casos los honorarios técnicos estarán subvencionados al 100%.

B.- SUBVENCIONES A LA REHABILITACIÓN DE BARRIADAS

Las subvenciones a la rehabilitación de barriadas, fomentaran aquellas actuaciones que se realicen sobre los edificios ubicados fuera del ámbito del Centro Histórico. Esta modalidad de Subvención, va dirigida al parque edificatorio, que se inserta en barriadas históricas, colonias tradicionales, y sobre todo, a barriadas de

expansión de la Ciudad, con un gran desarrollo, en los años 60, 70, y 80 del siglo pasado, en las que predominan las viviendas de protección oficial, en inmuebles comunitarios de viviendas plurifamiliares. Las subvenciones se fundamentan en el valor



patrimonial de estos edificios, con deficiente estado de conservación, en su mayoría, y con una población con recursos limitados.

Las actuaciones sobre edificios ubicados en el ámbito espacial expresado anteriormente, consistirán en la rehabilitación, adecuación, reparación y conservación de las fachadas, cubiertas, y zonas comunes así como de las instalaciones comunitarias, en consonancia con las normativas al respecto en vigor. En cualquiera de los casos, será exigible la actuación sobre las fachadas de los edificios, al objeto de contribuir a la rehabilitación del entorno donde se ubiquen.

El importe de las subvenciones para este tipo de actuación, ascenderán, con carácter general, hasta el 40% del presupuesto protegible, y hasta el 100% de los honorarios técnicos según estimación de la Oficina de Rehabilitación instructora del procedimiento de concesión, supeditado a la resolución definitiva del Órgano concedente.

En actuaciones preferentes y conjuntos sobre áreas o barriadas previamente delimitadas, por su interés, desde el punto de vista espacial, estratégico, o de otra índole, podrá incrementarse el porcentaje de subvención citado, debiendo motivarse y justificarse suficientemente la intervención.

C.- SUBVENCIONES A LA REHABILITACIÓN ESPECIAL

Las subvenciones a la rehabilitación especial fomentarán aquellas actuaciones de rehabilitación, adecuación, reparación conservación y reconstrucción sobre edificaciones que contribuyan a la revitalización del Centro Histórico, así como aquellas actuaciones que se realicen fuera de ese ámbito, que por sus características funcionales, estructurales o de integración en el entorno aconsejen rehabilitaciones parciales, especiales o totales.



4.1.1 LÍNEAS REHABILITACIÓN DEL IMV. (CONCLUSIONES BASADAS EN LAS EXPERIENCIAS OBTENIDAS).

En el presente apartado se reflejan los resultados de las últimas tres convocatorias de subvenciones.

Según información facilitada por la Oficina de Rehabilitación del Instituto Municipal de la Vivienda, se pueden extraer los siguientes datos de interés:

4.1.1.1. CONVOCATORIA 2009.

- Se estudiaron un total de 268 solicitudes, concedidas 127 y desestimadas 141.
- La dotación por el Ayuntamiento de Málaga para la convocatoria de Subvenciones fue de 5.271.912,35 euros.
- A la Línea Parcial del Centro Histórico se destinaron 605.743,54 euros, para 24 solicitudes y casi el 54% se destinó a proyectos para la rehabilitación y conservación de zonas comunes exteriores, fachadas y cubiertas, o bien zonas comunes interiores (siempre con la obligación de actuar en la fachada para contribuir a la propia rehabilitación del Centro Histórico).
- La actuación integral, en edificios del PEPRICENTRO, contribuyendo a la rehabilitación del Centro Histórico, se destinaron 1.630.847,96 euros, para 20 solicitudes.
- A la rehabilitación especial, 2.096.804,52 euros para 17 solicitudes.
- Para actuaciones en las fachadas de locales comerciales en planta baja, al objeto de integrarlas con el resto de las fachadas de los mismos edificios a los que pertenecen, respetando sus trazas arquitectónicas, se destinaron 133.867,12 euros, para 3 solicitudes.



- La Línea de Rehabilitación de Barriadas tiene como punto de partida todos los edificios situados fuera del entorno del Centro Histórico. El importe para estos proyectos fue de 804.649,21 euros para 63 solicitudes.

4.1.1.2. CONVOCATORIA 2012.

- Se estudiaron un total de 354 solicitudes, concedidas 151 y desestimadas 203.
- La dotación por el Ayuntamiento de Málaga para la citada Línea de Subvenciones fue de 3.250.000 euros.
- A la Línea Parcial del Centro Histórico se destinaron 1,75 millones de euros y casi el 54% se destinó a proyectos para la rehabilitación y conservación de zonas comunes exteriores, fachadas y cubiertas, o bien zonas comunes interiores (siempre con la obligación de actuar en la fachada para contribuir a la propia rehabilitación del Centro Histórico).
- La Línea de Rehabilitación de Barriadas tiene como punto de partida todos los edificios situados fuera del entorno del Centro Histórico. El importe para estos proyectos fue de 1,5 millones de euros (hasta el 40% del presupuesto protegible).

4.1.1.3. CONVOCATORIA 2014.

- Se han estudiado un total de 140 solicitudes, concedidas 81 y desestimadas 59
- La dotación por el Ayuntamiento de Málaga para la citada convocatoria ha sido de 2.000.000 euros.
- A la Línea Parcial del Centro Histórico se ha destinado 700.000 euros para 29 solicitudes para la rehabilitación y conservación de zonas comunes exteriores, fachadas y cubiertas, o bien zonas comunes interiores (siempre con la obligación de actuar en la fachada para contribuir a la propia rehabilitación del Centro Histórico).



- La Línea de Rehabilitación de Barriadas tiene como punto de partida todos los edificios situados fuera del entorno del Centro Histórico. El importe destinado a estos proyectos ha sido de 1,3 millones de euros para 52 solicitudes.

4.2. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS POR EJECUCIÓN DIRECTA MUNICIPAL

Actuaciones que permitan atender situaciones debidamente justificadas y que por su urgencia no puedan acogerse al programa de ayudas por convocatoria. Con este Programa se pretenden atender situaciones que por su entidad o por la fecha en que acontecen es difícil encajar en plazos de solicitud en los programas municipales. Este tipo de actuaciones se realizarán sobre inmuebles municipales o por cualquier otro de propiedad privada o de las distintas administraciones mediante convenios previos.

El Ayuntamiento podrá proteger y financiar actuaciones en edificios singulares en materia de rehabilitación, debidamente justificadas del municipio, así como la reparación de los daños existentes en viviendas o edificios residenciales que afecten a la seguridad de las personas y que por su nivel adquisitivo no puedan acometer dichas actuaciones.

La regulación de este tipo de actuaciones para los inmuebles que no sean de propiedad municipal, se establecerá mediante Convenios según lo establecido en la Ley de Subvenciones, que contendrán, además de las condiciones y requisitos que habrán de cumplir los inmuebles y las personas beneficiarias, cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y su financiación.

4.3. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EN ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA SOSTENIBLE

El objeto es mejorar las condiciones de las viviendas, equipamientos e infraestructuras de ámbitos urbanos afectados por problemas de carácter social, urbanístico y económico. Fundamentalmente se podrán delimitar:

- Aquellas actuaciones derivadas de cualquiera de los distintos programas que se definan en el PMV, así como otros Programas de regulación local,



Autonómica, Estatal o de la Unión Europea, que resulten coherentes con los objetivos de dichas Áreas.

- Actuaciones públicas o fomento de actuaciones privadas para la mejora, conservación y ampliación de las infraestructuras, los servicios urbanísticos y los equipamientos comprendidos en el Área.

Las Áreas de Renovación Urbana, constituyen un instrumento global de actuación en ámbitos urbanos afectados por problemas de carácter social, urbanístico y económico, con el objetivo de mejorar las condiciones de las viviendas, equipamientos e infraestructuras de dichos ámbitos.

El documento de delimitación incorporará el perímetro del Área, así como datos de las características urbanísticas del ámbito propuesto y del parque residencial y sus condiciones de ocupación, así como de la población y su estructura social.

Las actuaciones a realizar en las Áreas de Renovación Urbana, podrán ser las siguientes:

- a) Actuaciones derivadas de cualquiera de los distintos Programas definidos en el presente Plan, así como otros Programas de regulación local, autonómica, estatal o de la Unión Europea, que resulten coherentes con los objetivos de dichas Áreas de Renovación Urbana.
- b) Actuaciones públicas o fomento de actuaciones privadas para la mejora, conservación, y ampliación de las infraestructuras, los servicios urbanísticos y los equipamientos comprendidos en el Área.

El Plan Municipal de la Vivienda contendrá, para cada Área de Renovación urbana, un Programa de Actuación que defina el contenido de las actuaciones a desarrollar, su viabilidad y su programación económica y temporal, de manera que se garantice el equilibrio presupuestario.



4.4. OTRAS ACTUACIONES (A DEFINIR) DERIVADAS DE LO DISPUESTO EN LOS PROGRAMAS CONTENIDOS EN LOS PLANES ESTATAL O AUTONÓMICO.

Actuaciones derivadas de cualquiera de los distintos Programas definidos en el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación y autonómico, (en fase de borrador), y que se describen pormenorizadamente en los apartados 8 y 9 del presente documento.

5. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

5.1. PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, ADECUACIÓN Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS, MEDIANTE PROGRAMAS DE AYUDA POR CONVOCATORIA ABIERTA (CONCURRENCIA COMPETITIVA).

5.1.1 Objeto.

La Convocatoria se rige por la Ordenanza Reguladora de las Subvenciones para el Fomento de la Rehabilitación, Adecuación y Reparación de Edificios que concede la Oficina de Rehabilitación del Instituto Municipal de la Vivienda del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga aprobada el 18 de diciembre de 2008 y posteriores modificaciones de fecha 28 de enero de 2010 y 31 de marzo de 2012, y tercera modificación en trámite.

La Ordenanza, tiene por objeto, la regulación del régimen jurídico general de las subvenciones para el fomento de la rehabilitación adecuación y reparación de las edificaciones, que ubicadas en el Municipio de Málaga concede el Instituto Municipal de la Vivienda del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga a través de su Oficina de Rehabilitación. Tienen la consideración de beneficiario, la persona que haya de realizar la actividad objeto de fomento a la rehabilitación, adecuación y reparación de las edificaciones ubicadas en el Municipio de Málaga: propietarios de inmuebles, comunidades de propietarios, arrendatarios y usufructuarios debidamente autorizados por la propiedad.



5.1.2. Finalidad de las obras y subvenciones

Las obras de rehabilitación de viviendas y de los edificios de viviendas deberán tener alguna o varias de las siguientes finalidades:

a) Línea Integral Centro Histórico:

La actuación integral, se refiere a todas las obras de rehabilitación y adecuación total de edificios.

Para esta actuación, el importe de la subvención ascenderá, con carácter general, hasta un 15% del presupuesto protegible, y con carácter singular, hasta un 20% del mismo, para los casos en que la actuación se realice sobre edificios que tengan algún tipo de protección determinada en el PGOU.

b) Línea Parcial Centro Histórico:

La actuación parcial, se refiere a todas las obras de rehabilitación, adecuación, reparación y conservación sobre las zonas comunes de los edificios. La actuación podrá ser solo sobre las zonas comunes exteriores, fachadas y cubiertas, o incluir también el resto de zonas comunes: portales de acceso, cajas de escaleras, distribuidores de planta, patios, instalaciones etc. Si se opta por esta última opción, será indispensable la actuación sobre las fachadas de los edificios.

Para esta actuación, el importe de la subvención ascenderá, con carácter general, hasta un 30% del presupuesto protegible, y con carácter singular, hasta un 50% del mismo para los casos en que la actuación se realice sobre edificios que tengan algún tipo de protección determinada en el PGOU.

c) Línea fachadas de las plantas bajas de los edificios Centro Histórico:

La actuación sobre las fachadas de las plantas bajas de los edificios, se refiere a las obras de rehabilitación, adecuación, reparación y conservación de las fachadas de locales comerciales, y de aquellos otros lienzos totales o parciales de fachada, en planta baja, que correspondan a locales comerciales u otros usos, al objeto de integrarlos con el resto de las fachadas de los mismos edificios a los que



pertenecen, respetando sus trazas arquitectónicas, con el fin de rehabilitar los inmuebles y contribuir así a la rehabilitación del Centro Histórico.

Para esta actuación el importe de la subvención ascenderá, con carácter general hasta un 40% del presupuesto protegible, y con carácter singular hasta el 70% del mismo, para los casos en que la actuación se realice sobre edificios que tengan algún tipo de protección determinada en el PGOU. En ambos casos los honorarios técnicos estarán subvencionados al 100%.

d) Línea de barriadas:

Las subvenciones a la rehabilitación de barriadas, fomentaran aquellas actuaciones que se realicen sobre los edificios ubicados fuera del ámbito del Centro Histórico. Esta modalidad de Subvención, va dirigida al parque edificatorio, que se inserta en barriadas históricas, colonias tradicionales, y sobre todo, a barriadas de expansión de la Ciudad, con un gran desarrollo, en los años 60, 70, y 80 del siglo pasado, en las que predominan las viviendas de protección oficial, en inmuebles comunitarios de viviendas plurifamiliares.

Las actuaciones sobre edificios ubicados en el ámbito espacial expresado anteriormente, consistirán en la rehabilitación, adecuación, reparación y conservación de las fachadas, cubiertas, y zonas comunes así como de las instalaciones comunitarias, en consonancia con las normativas al respecto en vigor. En cualquiera de los casos, será exigible la actuación sobre las fachadas de los edificios, al objeto de contribuir a la rehabilitación del entorno donde se ubiquen.

El importe de las subvenciones para este tipo de actuación, ascenderán, con carácter general, hasta el 40% del presupuesto protegible, y hasta el 100% de los honorarios técnicos según estimación de la Oficina de Rehabilitación instructora del procedimiento de concesión, supeditado a la resolución definitiva del Órgano concedente.

En actuaciones preferentes y conjuntos sobre áreas o barriadas previamente delimitadas, por su interés, desde el punto de vista espacial, estratégico, o de otra índole, podrá incrementarse el porcentaje de subvención citado, debiendo motivarse y justificarse suficientemente la intervención.



e) Línea Especial

Las subvenciones a la rehabilitación especial fomentarán aquellas actuaciones de rehabilitación, adecuación, reparación conservación y reconstrucción sobre edificaciones que contribuyan a la revitalización del Centro Histórico, así como aquellas actuaciones que se realicen fuera de ese ámbito, que por sus características funcionales, estructurales o de integración en el entorno aconsejen rehabilitaciones parciales, especiales o totales.

En todas ellas se tendrán en cuenta a la hora de valorar las solicitudes de subvención, entre otros aspectos, que se determinaran en cada convocatoria, las obras de supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad y mejorar las condiciones de eficiencia energética.

El importe de las subvenciones ascenderán, con carácter general, hasta el 25% del presupuesto protegible; hasta el 50% si no existe ánimo de lucro, y hasta el 100% si además de no existir ánimo de lucro, se acredita especial carencia de recursos.

5.1.3. Programación de las actuaciones

Se establece una programación bianual de las convocatorias de subvenciones.

Para el presente año 2014 se ha realizado una convocatoria de subvenciones cuyo plazo de presentación de solicitudes comenzó el día 18 de marzo y finalizó el 16 de abril del presente, ambos inclusive, destinándose 1.300.000 € para la línea de Barriadas y 700.000 € para la línea Parcial del Centro.



La programación que se establece es la siguiente:

ANUALIDAD	CONVOCATORIA	IMPORTE
2014	LÍNEA PARCIAL CENTRO Y BARRIADAS	2.000.000 €
2016	LÍNEAS A DETERMINAR S/DEMANDA	2.000.000 €
2018	LÍNEAS A DETERMINAR S/DEMANDA	2.000.000 €
2020	LÍNEAS A DETERMINAR S/DEMANDA	2.000.000 €
2022	LÍNEAS A DETERMINAR S/DEMANDA	2.000.000 €
2024	LÍNEAS A DETERMINAR S/DEMANDA	2.000.000 €

5. 2. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS POR EJECUCIÓN DIRECTA MUNICIPAL

La regulación de este tipo de actuaciones se establecerá mediante Convenios con el Ayuntamiento, que contendrán, además de las condiciones y requisitos que habrán de cumplir los inmuebles y las personas beneficiarias, cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y su financiación.

Para el año 2014 están previstas las siguientes actuaciones de rehabilitación por ejecución directa municipal:

	ANUALIDAD	ACTUACION	IMPORTE
1	2014	Rehabilitación edificio Plz Alfonso XII, nº 4 (Caritas)	319.230 €
2	2014	Rehabilitación edificio C/ Álamos 34 (Promálaga)	360.000 €
3	2014	Rehabilitación edificio Llano Trinidad 12 (Policía Local)	53.100 €
4	2014	Rehabilitación edificio C/ Calvo, nº 17	500.000 €



5	2014	Rehabilitación parcial Convento de San Andrés, C/Eslava, nº 8-10	500.000 €
6	2014	Rehabilitación tres edificios Barriada La Palma	179.815 €
7	2014	Rehabilitación cubiertas edificios La Palma	44.000 €
8	2014	Rehabilitación ocho edificios Barriada La Palma, PAI - 1ª Fase	793.618 €
9	2014	Rehabilitación ocho edificios Barriada La Palma, PAI - 2ª Fase	1.220.253 €
10	2015	Rehabilitación dos edificios Barriada La Palma, PAI - 3ª Fase	322.235 €
11	2015	Barriada de San Martín, C/ Entrecanales	181.500 €
12	2014	Guardería C/ Ollerías, 40-42	9.832 €
13	2014	Arco C/ Ollerías nº 20	4.681 €
14	2014	Arco C/ Trinidad, nº 20	14.842 €
15	2015	Capilla Descendimiento, Hospital Noble, C/ General Torrijos, nº 3	43.730 €
16	2015	C/ Beatas, nº 34. Colegio de Economistas	1.300.000 €
17	2015	Parque infantil Plz Judería, nº 4	120.000 €
18	2015	Edificio Caritas, C/ Fresca	50.000 €
19	2015	Convento de la Trinidad. Plz Compás de la Trinidad, nº 13	50.000 €
20	2015	Iglesia de Santiago Apostol, C/ Granada, nº 51	500.000 €
21	2014	Hermandad Prendimiento C/ San Millán , nº 21	30.000 €
22	2014	Centro de mayores, C/ Huerto de los Claveles, nº 1	38.391 €



23	2014	Alcazabilla, nº 13. Trasera Iglesia de Santiago Apostol	7.742 €
24	2014	Trasera Iglesia de San Agustín, C/ Pedro de Toledo 3-5	70.586 €
25	2014	C/ Asturias, nº 3	13.000 €

Para el resto de los años (2015 a 2024), la realización de estas actuaciones dependerá en cada momento de la urgencia y de la financiación que se establezca, debiendo incluirse en la confección de los presupuestos anuales las distintas partidas a destinar a esta línea de actuación.

5.3. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EN ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA SOSTENIBLE

5.3.1. Objeto

El Programa para la Rehabilitación Urbana Sostenible, Re(U)So, tiene por objeto el desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

Las convocatorias para la selección de actuaciones acogidas al programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, contemplado en el Capítulo IX del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, podrán realizarse de manera conjunta con las del programa Re(U)So.

5.3.2. Delimitación de Áreas de Renovación Urbana Sostenible

Los proyectos Re(U)So a desarrollar serán elaborados por los Ayuntamientos y seleccionados previa convocatoria pública y anual de la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del Plan Andaluz y en las correspondientes convocatorias y a las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio.



Las acciones de reactivación urbana que se propongan para su desarrollo habrán de tener por objeto, al menos, alguna de las siguientes finalidades:

- a) La mejora del espacio público.
- b) La rehabilitación y mejora energética de edificios residenciales.
- c) La provisión de equipamientos de uso colectivo, priorizando para ello la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico.
- d) El fomento de la sostenibilidad del medio ambiente urbano.
- e) La mejora de la accesibilidad y la movilidad sostenible.
- f) El desarrollo de programas para la mejora social.
- g) La mejora de las condiciones económicas a través de actuaciones que fomenten el comercio y el turismo sostenibles.

5.3.3. Financiación

La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del Plan Autonómico y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 30% y máximo del 70% del presupuesto global de cada proyecto Re(U)So seleccionado, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente convocatoria.

El Ayuntamiento habrá de contribuir a la financiación de cada proyecto Re(U)So seleccionado con una aportación entre un mínimo del 30% y máximo del 50%.

6. PROPUESTAS DE ÁREA DE REHABILITACIÓN PRESENTADAS AL PLAN AUTONÓMICO 2009-2012

- Plan de acción integral de la barriada La Palmilla.
- Plan de acción integral de la barriada 26 de Febrero.
- Plan de acción integral de la barriada Virreinas.
- Barriada Haza de Cuevas.
- Barriada de Sixto.

El desarrollo de estas propuestas se encuentra en el Anexo III Rehabilitación.



7. OTRAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN

- Portada Alta.
- Las Flores.
- Santa Julia.
- Barriada San Martín.
- Conan Doyle.
- Los Palomares.
- Monte Pavero.
- Los Arcos.
- Barriada Salinas.
- Junta de los Caminos.
- Sectores definidos en el PEPRI CENTRO.

El desarrollo de las cuatro primeras áreas se encuentra en el Anexo III Rehabilitación.