

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

BLOQUE 5: DOCUMENTO SINTESIS PLANIFICACIÓN, PROGRAMACIÓN, ESTRATEGIAS Y ELABORACIÓN

Octubre 2014





ÍNDICE BLOQUE 5: PLANIFICACIÓN, PROGRAMACIÓN, ESTRATEGIAS Y ELABORACIÓN

1. PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN

1.1. SÍNTESIS DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA

1.2. SÍNTESIS OFERTA VIVIENDA PROTEGIDA CÓMO SATISFACER ESTA DEMANDA.

1.3. PROGRAMACIÓN DE VIVIENDAS

1.3.1. Plazos de Programación de viviendas

1.3.2. Régimen de tenencias de las viviendas

1.4. PROGRAMACIÓN REHABILITACIÓN

1.5 PROGRAMACIÓN INFRAVIVIENDAS

2. OBJETIVOS Y LÍNEAS ESTRATÉGICAS

INTRODUCCIÓN

ESTRATEGIA 1. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA

Estrategia 1.1. *Creación de Parques de viviendas protegidas público y privado*

Estrategia 1.2. *Reajuste cuantitativo y cualitativo de la Oferta/Demanda de Vivienda Protegida*

Estrategia 1.3. *Fomento de la modalidad de Cooperativa de Viviendas Protegidas*

Estrategia 1.4. *Fomento de la vivienda de alquiler social*

Estrategia 1.5. *Generación de Alojamientos Equipamentales*

ESTRATEGIA 2. MEJORAR EL ACCESO AL ALQUILER

Estrategia 2.1. *Cambio de Calificaciones de Vivienda Protegida*

Estrategia 2.2. *Reserva de Viviendas Protegidas Alquiler para familias afectadas por una orden de desahucio de ejecución hipotecaria*

Estrategia 2.3. *Acceso a una Vivienda Protegida en Alquiler para jóvenes*

Estrategia 2.4. *Fomento del parque residencial de viviendas en alquiler*



Estrategia 2.5. *Integración Vivienda/Trabajo*

Estrategia 2.6. *Cooperación Intergeneracionales*

Estrategia 2.7. *Reserva alquiler demandantes riesgo exclusión social*

ESTRATEGIA 3. IMPULSAR ACTUACIONES E INSTRUMENTOS QUE TRANSFORMEN LOS MERCADOS DE VIVIENDAS

Estrategia 3.1. *Elaboración de un inventario detallado de suelos destinados a viviendas protegidas vacantes en la ciudad.*

Estrategia 3.2. *Actualización del Patrimonio Municipal de Suelo, en lo que se refiere a las parcelas residenciales o equipamentales.*

Estrategia 3.3. *Elaboración de un Protocolo de actuación para el Instituto Municipal de la Vivienda*

Estrategia 3.4. *Elaboración de Pliegos de Condiciones para la adjudicación de suelo urbanizado en los que se contemplen mecanismos para incentivar la iniciativa privada*

Estrategia 3.5. *Utilización de los instrumentos de intervención pública en el mercado del suelo*

Estrategia 3.6. *Creación de una Ordenanza Municipal de Viviendas Protegidas*

Estrategia 3.7. *La vivienda como elemento conformador de la ciudad*

Estrategia 3.8. *La vivienda como impulsora de la urbanización y de los equipamientos*

ESTRATEGIA 4. FACILITAR LA GÉSTIÓN PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

Estrategia 4.1. *Información, gestión y tramitación de ayudas.*

Estrategia 4.2. *Información y gestión de cooperativas*

Estrategia 4.3. *Elaboración de estadísticas para el seguimiento del Plan Municipal de la Vivienda*

Estrategia 4.4. *La Oficina de Información: generadora de información.*

ESTRATEGIA 5. REACTIVACIÓN DEL PGOU



Estrategia 5.1. *Reactivar aquellos suelos con destino a vivienda protegida*

Estrategia 5.2. *Cooperación con el Suelo Urbano NO Consolidado*

ESTRATEGIA 6. POTENCIAR SERVICIOS

Estrategia 6.1. *Impulsar las campañas de información y difusión*

Estrategia 6.2. *Puesta en práctica de un Programa de Comunicación y Participación Pública*

Estrategia 6.3. *Mejora de la gestión del patrimonio municipal de viviendas.*

ESTRATEGIA 7. PARTICIPACIÓN Y COLABORACION

Estrategia 7.1. *Generar ámbitos de encuentro con la Junta de Andalucía para desarrollar convenios programas*

Estrategia 7.2. *Conformar una Comisión de Seguimiento y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda*

Estrategia 7.3. *Participación de las Juntas de Distrito en el Plan Municipal de la Vivienda*

Estrategia 7.4. *Colaboración de Asociaciones, Colectivos y Entidades en la formulación y seguimiento del presente Plan Municipal de la Vivienda*

Estrategia 7.5. *Imbricación con los Fondos Europeos para la vivienda*

Estrategia 7.6. *Diseño y búsqueda de fondos financieros diversos para la vivienda.*

Estrategia 7.7. *Implicar a los Servicios Sociales en la gestión de los alojamientos*

Estrategia 7.8. *Mejorar la innovación y el diseño en las soluciones de los problemas de la vivienda protegida.*

ESTRATEGIA 8. PARTICIPACIÓN Y COLABORACION

Estrategia 8.1. *Revisión objetivo PEPRI-CENTRO para su adaptación a las necesidades actuales.*

Estrategia 8.2. *Regeneración urbana de la ciudad.*



Estrategia 8.3. *Recuperación y puesta en valor de los edificios de interés general, uso público o especial incidencia social o emblemáticos para la ciudad*

Estrategia 8.4. *Mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios de la ciudad en su conjunto, en consonancia con las directrices europeas*

Estrategia 8.5. *Consecución de las estrategias a través de un protocolo de actuación con intervención de los distintos agentes sociales afectados, así como a través de intervenciones transversales de las distintas áreas gestoras.*

Estrategia 8.6. *Cooperación o colaboración a través de convenios entre entidades públicas y privadas*

3. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELOS

3.1. MODO E INSTRUMENTOS DE SEGUIMIENTO

3.2. EQUIPOS DE LAS COMISIONES

3.3. EVALUACIÓN DEL PLAN

3.4. INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL PMVS

3.5. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN

4. PROCESO DE ELABORACIÓN E INTERVINIENTES EN LA REDACCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS, REHABILITACIÓN Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA

4.1. EQUIPO REDACTOR Y COLABORADORES

4.2. COMITÉ TÉCNICO DE ASESORAMIENTO EN LA REDACCIÓN DEL PLAN

4.3. MESA DE PARTICIPACIÓN

4.3.1 Mesa de Participación de agentes económicos y sociales

4.3.2. Mesa de participación de profesionales

4.3.3. Mesa de participación vecinal y de consumidores

4.4. TRAMITACIÓN Y PUBLICIDAD



Instituto Municipal
de la Vivienda



Ayuntamiento
de Málaga



1.-PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN



Como ha quedado reflejado en el interior del documento, que ahora intentamos sintetizar, el crecimiento vegetativo de la ciudad desde 2014 hasta el horizonte 2023, arroja un crecimiento de población de:

Población actual: 576.852 habitantes

Proyección de crecimiento a 2023: 592.616 habitantes.

Con esta población esperada, y con el índice que nos da los estudios del Instituto Nacional de Estadística de ocupación de vivienda de 2,60 habitantes por vivienda para 2023, obtenemos el dato de creación de nuevos hogares para esa fecha.

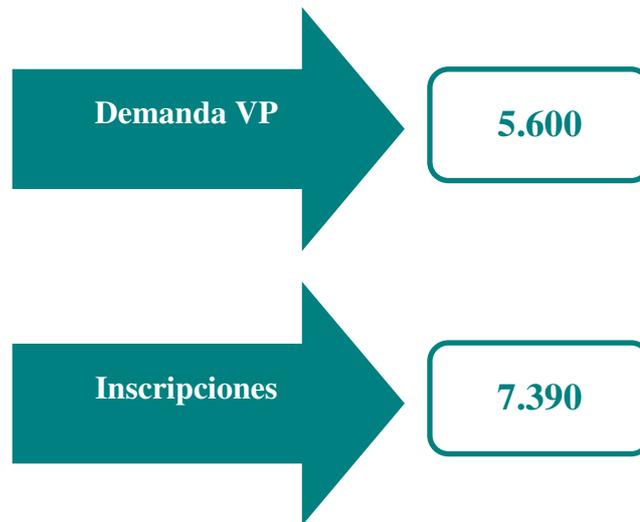
A este crecimiento de nuevos hogares, que representaría la necesidad de nuevas viviendas, le hemos aplicado el porcentaje de viviendas protegidas que, según el análisis de tendencias y licencias concedidas para viviendas libre y de VPO, obtenemos la necesidad de **5.600 viviendas protegidas** para el crecimiento 2014-2023.

No obstante, a esta demanda de crecimiento de nuevos hogares, hay que sumarle la demanda actual, al día de hoy, la cual la hemos obtenido del Registro Municipal de Demandantes, que en la actualidad nos informa que existen **7.390 familias** que demandan vivienda protegida, por lo que al sumar esta necesidad actual a la que se necesitará en el horizonte 2023, obtendremos las necesidades totales de viviendas protegidas en Málaga a 2014-2023: **12.990 viviendas**.



1.1. SÍNTESIS DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA

Tal y como ha quedado reflejado en el Bloque 1: Demanda de Vivienda Protegida. En la ciudad de Málaga se estima una necesidad de vivienda protegida de 12.990, a promover por promotores privados y públicos.





1.2. SINTESIS OFERTA VIVIENDA PROTEGIDA. CÓMO SATISFACER ESTA DEMANDA.

La cuestión estriba ahora, en como las administraciones públicas y los agentes intervinientes en el sector de la edificación, pueden intervenir para satisfacer esta necesidad de vivienda.

Desde este Plan, proponemos diversa formas de intervenir, las cuales deben interactuar de forma simultánea:

1.- Que afloren las viviendas vacías.

Según informe de Analistas Financieros y el Propio Ministerio de Fomento, en la Ciudad de Málaga, no en la costa de la Provincia de Málaga, sino en Málaga T.M., existe un stock de viviendas (construidas para ser vendidas y no han podido ser vendidas – en manos de los bancos y promotoras-) de **1.300 unidades**.

Según el censo de población actual, el número de hogares existentes en Málaga es de 208.851 hogares, mientras que el censo de viviendas catastradas, es de 244.575 viviendas. Por lo tanto, aparentemente debería haber 35.724 viviendas desocupadas en manos de particulares. No obstante debemos restar aquellas viviendas que están siendo ocupadas por **estudiantes que no se empadronan** y que residen en alquiler en la ciudad, que según informe de la UMA es de 22.135 alumnos. También hay que tener en cuenta las viviendas que pudieran estar destinadas a **apartamentos turísticos**, o a **despachos y oficinas**, en edificios destinados al uso residencial, o las **segundas residencias** de personas que no residen en Málaga y que sin embargo tienen su segunda residencia en la ciudad.

Por ello, entendemos que esta cifra de 35.724, debe quedar como **dato no cierto** si queremos conocer el número de viviendas vacías o desocupadas. Lo que corroboramos con tres datos más:



a) El Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler PIMA, puesto en marcha por la Consejería de Fomento y Vivienda en Andalucía a lo largo de 2014, pretendía estimular que las viviendas vacías afloraran y se alquilaran a demandantes de vivienda, a un precio máximo de 600 euros mes, bastante razonable para un propietario. Recordemos que el precio de alquiler medio en la capital oscila en los 600 euros mes, por lo que esta oferta PIMA abarcaba prácticamente la mayoría de la posible oferta de pisos en alquiler. Además este programa PIMA, incentivaba con un seguro gratuito para garantizar al arrendador el pago de los recibos morosos del arrendatario, un seguro de defensa jurídico y un seguro de hogar. En definitiva, a nuestro juicio un programa que debería incentivar que los propietarios de viviendas vacías arrendaran sus pisos. Pues bien, el resultado es desigual, ya que **en Málaga no se ha adherido ni un solo piso a este programa.**

Probablemente porque en la capital no existan tantos pisos vacíos para que puedan ser alquilados, corroborando nuestra tesis.

b) Si solicitamos relación de viviendas en alquiler a los diferentes portales inmobiliarios de la web, como por ejemplo el portal **idealista.com**, uno de los portales con mayor número de ofertas de pisos en alquiler y venta, observamos que pisos en la capital de mínimo 2 dormitorios, y máximo 600 euros al mes de alquiler, **sólo nos ofrecen 287 unidades.**

c) Durante el mes de marzo y abril de 2014, por este IMV, se efectuó **oferta pública de compra** de viviendas desocupadas que tuvieran un precio inferior a 50.000 euros. El resultado es que tras una magnífica campaña de captación y publicidad, tan sólo se presentaron **22 ofertas de toda Málaga.** El plan era la compra de vivienda barata para destinarlas a viviendas en alquiler a un precio de renta social, entorno a los 100 euros mes.

Las conclusiones que sacamos de todos estos datos, es que, a pesar de que no podemos obtener datos científicos con respaldo de veracidad al 100 %, en Málaga Capital o Término Municipal, no existe realmente stock de viviendas desocupadas **capaz de satisfacer la demanda de 12.990** viviendas previstas. No obstante estamos seguros que existirá un número de viviendas desocupadas que pueden movilizarse, pero éste no será suficiente.



2.- Que se promuevan nuevas viviendas protegidas.

Esta es una de las posibilidades más efectivas para satisfacer esta necesidad de vivienda protegida en Málaga, toda vez que existe suelo suficiente para ello, si contamos, con el suelo en mano de las Administraciones públicas en la ciudad, y los suelos de titularidad privadas en las reservas del 30 % del aprovechamiento residencial para viviendas protegidas.

A continuación se muestra el detalle de la oferta de vivienda protegida en la ciudad por tipología.

SÍNTESIS OFERTA VIVIENDA PROTEGIDA

En construcción	VP
Alquiler	17
Alquiler opción a compra	17
Régimen general venta	33
Total	67

Proyectadas y en tramitación	VP
Alquiler	345
Alquiler con opción a compra	68
Régimen especial venta/ Alquiler	320
Régimen general venta/ Alquiler	683
Régimen MYA/ Alquiler	252
TOTAL	1.668



Suelos Públicos	VP
SUNC-R-P:2 Camino San Rafael	803
SUS-LE.2 Camino de Olías	207
SUS-PT.4 Orozco	225
Villazo Bajo	30
TOTAL	1.265

Suelo Municipales de próxima promoción	VP
TOTAL	83

Suelo de AVRA de próxima promoción	VP
TOTAL	226

Suelo Urbano no Consolidado PGOU	VP
TOTAL	3.187

Suelo Urbanizable Sectorizado PGOU	VP
TOTAL	12.881

OFERTA TOTAL POR TIPOLOGÍA	
Viviendas	1.735
Alojamientos	118
Suelo para VP	17.642
Suelo para Alojamientos	351
TOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS	19.377
TOTAL ALOJAMIENTOS	469
TOTAL VIVIENDAS+ALOJAMIENTOS	19.846



Por lo tanto, frente a la necesidad de vivienda de 12.990 viviendas protegidas, existe suelo suficiente para paliar esta demanda. Ciertamente es que para movilizar todo este suelo es necesario que se desarrolle todo el suelo residencial de la ciudad a 2023, lo que entendemos es imposible e inviable.

Pero sí existe otra posibilidad, que es la de movilizar en una primera etapa todo el suelo público urbanizado, y en posteriores etapas, la actuación pública de adquirir suelos para su desarrollo homogéneo destinados a construir sectores completos de viviendas protegidas.

La ciudad contiene ejemplos de esto, las barriadas de Carranque, Sixto, Girón, San Andrés, Ciudad Jardín, Santa Paula, la Nueva García Grana, Soliva, Cortijo Alto, entre otras muchas. Son barriadas enteras construidas por agentes públicos y privados de viviendas protegidas, en planes de actuación concretos para resolver problemas perentorios de necesidad de vivienda en la ciudad.

Nos encontramos hoy frente a una necesidad perentoria, cuando no de emergencia social, en materia de vivienda y alojamientos, por lo que los poderes públicos deben responder de forma contundente, ágil y con firmeza ante esta necesidad con la construcción de nuevas viviendas protegidas.

Una vez determinadas las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover, y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo, proponemos las viviendas de promoción pública y su localización, así como los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

1.3 PROGRAMACIÓN

1.3.1. Plazos de Programación de viviendas.

La programación se plantea a nivel de promoción de viviendas protegidas en diferentes regímenes, por los distintos agentes intervinientes: Comunidad Autónoma,



Ayuntamiento y Promotores Privados, y en atención a la disponibilidad física del suelo y su grado de desarrollo y urbanización.

Se ha planteado una programación en **tres etapas**, a corto 2014-2017, a medio 2018-2021 y a largo plazo de 2021 en adelante, que incluso sobrepasa el ámbito temporal de diez años previstos como escenario de análisis de este Plan.

En las circunstancias actuales, la entidad competente en materia de vivienda, la Comunidad Autónoma de Andalucía, ha firmado recientemente los Convenios con el Estado en materia de vivienda, pero aún no ha promulgado a fecha de hoy su Plan Andaluz de la Vivienda, ni conocemos las cifras presupuestadas por parte de la Comunidad Autónoma, destinadas a la promoción de nuevas viviendas y alojamientos protegidos, es por ello que proponemos una programación, aunque no establezcamos los compromisos de financiación de estas actuaciones, que deberán venir refrendados en los **Acuerdos de la Comisión Bilateral** que establezca el reparto de las fuentes de financiación entre las Administraciones Competente en esta materia.

Proponemos que una vez aprobado este Plan, se celebren encuentros con la Comunidad Autónoma, para cerrar **Acuerdos. Programas con esta Ciudad, por estos periodos, donde se concreten las actuaciones, plazos, financiación y trámites pertinentes**

Plazos de Programación

Corto Plazo 2014-2017





VIVIENDAS PROGRAMADAS

	VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN	VIVIENDAS PROYECTADA S	ALOJAMIENTOS
IMV	67	1.083	118
AVRA		28	
PROMOTORES PRIVADOS		557	
SUELO PRÓXIMA PROMOCIÓN IMV		83	
SUELO PRÓXIMA PROMOCIÓN AVRA		226	
TOTAL	67	1.977	118

Listado Promociones CORTO PLAZO

VIVIENDAS PROGRAMADAS

	VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN	VIVIENDAS PROYECTADAS	ALOJAMIENTOS	AGENTE
SAN FELIX CANTALICIO	17			IMV
CHURRUCA	3			IMV
ZAMORANO 21	5			IMV
ZAMORANO 68	2			IMV
JARA	2			IMV
YEDRA	5			IMV
NOSQUERA	33			IMV
Nº SEÑORA DE FÁTIMA		12		IMV
PARCELA R-5 UNIVERSIDAD		70		SMVM
PARCELA R-12 UNIVERSIDAD		202		SMVM
PARCELA R-14 UNIVERSIDAD		69		SMVM



PARCELA R-1 UNIVERSIDAD		84		SMVM
PARCELA R-15 UNIVERSIDAD		91		SMVM
PARCELA R-10 UNIVERSIDAD		140		SMVM
PARCELA R-11 UNIVERSIDAD		170		SMVM
PARCELA R-16 UNIVERSIDAD		113		SMVM
PARCELA R-3 UNIVERSIDAD		84		SMVM
JIMÉNEZ		23		SMVM
CALVO		25		SMVM
JARA		12		AVRA
PLAZA SAN PABLO		16		AVRA
SAMANIEGO		4		AVRA
LAS MORILLAS		79		PRIVADO
LAS MORILLAS		42		PRIVADO
SAN QUINTIN		8		PRIVADO
PARQUE NORTE R-3		100		PRIVADO
PARQUE NORTE R-4		100		PRIVADO
MARTIRICOS		168		PRIVADO
MARTIRICOS		56		PRIVADO
CARRIL			38	IMV
JERUSALÉN			80	IMV
Ingeniero José M ^a Guernica s/n			SMVM	41
PA-PD.5(97)"UE-PD.5 San Miguel 1"			SMVM	7
PA-P.6(83)"UA-P.3 Iznate, Periana,			SMVM	11
PA-CA.1(97)"SUP-CA.3 Maqueda"			SMVM	24
UE-11 PERI TRINIDAD-PERCHEL			AVRA	22
UE-31 PERI TRINIDAD-PERCHEL			AVRA	26
UA 23-25 LAGUNILLAS PEPRI CENTRO			TECNOCASAS	104
UA- 37 GIGANTES PEPRI CENTRO			TECNOCASAS	42
UA- 6 ALTA PEPRI CENTRO			TECNOCASAS	32
	67	1668	118	309



Medio Plazo 2018-2021

El medio plazo hace referencia a los siguientes cuatro años. En dicho periodo proponemos programar o movilizar suelo para el inicio de **4.452 viviendas**, siendo su distribución la que se muestra en el gráfico, consistente en el suelo de propiedad pública y el suelo más próximo, administrativamente hablando, de desarrollo, como es el suelo urbano no consolidado del PGOU::



Largo Plazo 2022-2023

El largo plazo corresponde a los últimos años en que se ha fijado el Plan. De igual forma que en el medio plazo, en dicho periodo se deberían programar o movilizar el resto del suelo para cubrir la demanda **6.376 viviendas**, que proponemos se efectúe sobre el suelo urbanizable del PGOU

1.3.2 Régimen Tenencia de las Viviendas

Teniendo en cuenta, por un lado las actuales tendencias que se están produciendo, tanto en el mercado público como en el privado, así como las nuevas legislaciones de vivienda protegida del Estado, que eliminan la opción de venta y de la Comunidad Autónoma en su borrador, que si bien mantiene esta opción de venta

no la financia, así como la legislación del suelo que mantiene la necesidad de reservar suelo para VPO del 30%, en los nuevos suelos de desarrollos del planeamiento, así como los niveles de rentas de los demandantes de vivienda, proponemos el siguiente escenario de distribución de programación del régimen de tenencia de viviendas protegidas:

Tabla : estratificación porcentual por programas

	%
Alquiler Social + Alojamiento	38,6
Alquiler	21,8
Alquiler con opción a compra	20,3
Venta	19,3

Fuente: Elaboración propia

Cifras que se obtienen a partir de la tabla 4.1 de "estratificación de los demandantes de VPO por niveles de ingresos y tramos de edad".

Tengamos en cuenta que el 38,6% de los demandantes de viviendas tienen ingresos inferiores al 0,5 IPREM, para los cuales la única solución de acceso a la vivienda sería una vivienda social o de rotación, en régimen de alquiler bajo, incluso en algunos casos con ayuda social o alojamiento protegido; es decir, para el caso de las familias y personas en riesgo de exclusión social, la mejor solución sería el alojamiento equipamental, mediante operaciones urbanas de cuidado diseño tanto arquitectónico como social.

El alquiler con opción a compra ofrece la oportunidad a demandantes con menor renta y con dificultades para obtener préstamos para optar a un alquiler, que si sus condiciones económicas mejoraran, tanto laboral como financieramente, podrían pasar a la compra. Con una ventaja añadida para el promotor, ya que el futuro propietario de la vivienda al percibirla como propia en el futuro tenderá a un mejor mantenimiento y uso de la misma. El alquiler puro quedaría para aquellos sectores con dificultades o que así lo desean por diversas circunstancias, tendencia que debe ir en aumento en los próximos años.



1.4.- PROGRAMACIÓN DE REHABILITACIÓN

En cuanto a las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas, señalamos lo expuesto en el bloque 3 sobre Rehabilitación, en el cual proponemos las siguientes líneas generales de actuación:

1.- la delimitación de una serie de Áreas donde debe tramitarse la consideración de Actuación Protegida en materia de rehabilitación, tanto para la rehabilitación de:

- **Conservación**, para el confort, salubridad y seguridad de sus habitantes.
- **Eficiencia energética** de estas edificaciones, para conseguir la mejora del consumo energético, abaratamiento de costes de consumos, y la disminución de emisión de CO2 a la atmosfera.
- **Accesibilidad**, que permita el acceso universal a todas estas edificaciones y consiga que personas con discapacidad puedan tanto acceder a estas viviendas, como sus habitantes discapacitados puedan realizar una vida normalizada y puedan salir y entrar de ellas con normalidad.

En estas Áreas, las administraciones públicas deberán fomentar con ayudas e incentivos la rehabilitación y regeneración urbana.

2.- La convocatoria de ayudas municipales a la rehabilitación.

Proponemos continuar con la iniciativa municipal de incentivos a la rehabilitación de edificaciones, tanto en el centro histórico de la ciudad como en las barriadas, con base a las ordenanzas vigentes de subvenciones a la rehabilitación.



1.- ADECUACIÓN Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS, MEDIANTE PROGRAMAS DE AYUDA POR CONVOCATORIA ABIERTA (concurrencia competitiva).

Corto Plazo 2014-2017

ANUALIDAD	CONVOCATORIA	IMPORTE
2014-2015	LINEA PARCIAL CENTRO Y BARRIADAS	2.000.000 €
2016-2017	LINEAS A DETERMINAR S/DEMANDA	2.000.000 €

Medio Plazo 2018-2020

ANUALIDAD	CONVOCATORIA	IMPORTE
2018-2019	LINEAS A DETERMINAR S/DEMANDA	2.000.000 €
2020-2021	LINEAS A DETERMINAR S/DEMANDA	2.000.000 €

Largo Plazo 2021-2023

ANUALIDAD	CONVOCATORIA	IMPORTE
2022-2023	LINEAS A DETERMINAR S/DEMANDA	2.000.000 €

Estas líneas de actuación conforme a las ordenanzas municipales de subvenciones a la rehabilitación, podrán ser financiadas por la Comunidad Autónoma.



2.- ACTUACIONES DE REHABILITACION DE EDIFICIOS POR EJECUCION DIRECTA MUNICIPAL

Corto Plazo 2014-2018

	ANUALIDAD	ACTUACIÓN	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	2014	Hermandad Prendimiento C/ San Millán , nº 21	30.000 €
18	2014	Centro de mayores, C/ Huerto de los Claveles, nº 1	38.391 €



19	2014	Alcazabilla, nº 13. Trasera Iglesia de Santiago Apostol	7.742 €
20	2014	Trasera Iglesia de San Agustín, C/ Pedro de Toledo 3-5	70.586 €
21	2014	C/ Asturias, nº 3	13.000 €

Medio Plazo 2018-2021 y Largo Plazo 2021-2023

Para el resto de los años (2015 a 2023), 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.

3.- ACTUACIONES DE REHABILITACION EN ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANAS SOSTENIBLE.

En los acuerdos programa que se firmen entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, en materia de rehabilitación, se deberá contener la declaración de área de rehabilitación, en las diferentes modalidades previstas en los planes, de al menos las siguientes zonas:

Corto Plazo 2014-2018

- 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 la Virreinas
- Barriada Haza de Cuevas
- Barriada de Sixto
- Sectores definidos en el PEPRI Centro Fase 1
- Otras Áreas de especial interés Fase 1.



Medio Plazo 2018-2021 y Largo Plazo 2022-2023

- Sectores definidos en el PEPRI Centro Fase 2
- Potada Alta
- Las Flores
- Santa Julia
- Barriada San Martín
- Conan Doyle
- Los Palomares
- Monte Pavero
- Los Arcos
- Barriada Salina
- Junta de los Caminos
- Carlinda, San Andrés.
- Girón.
- Otras Áreas de especial interés Fase 2.

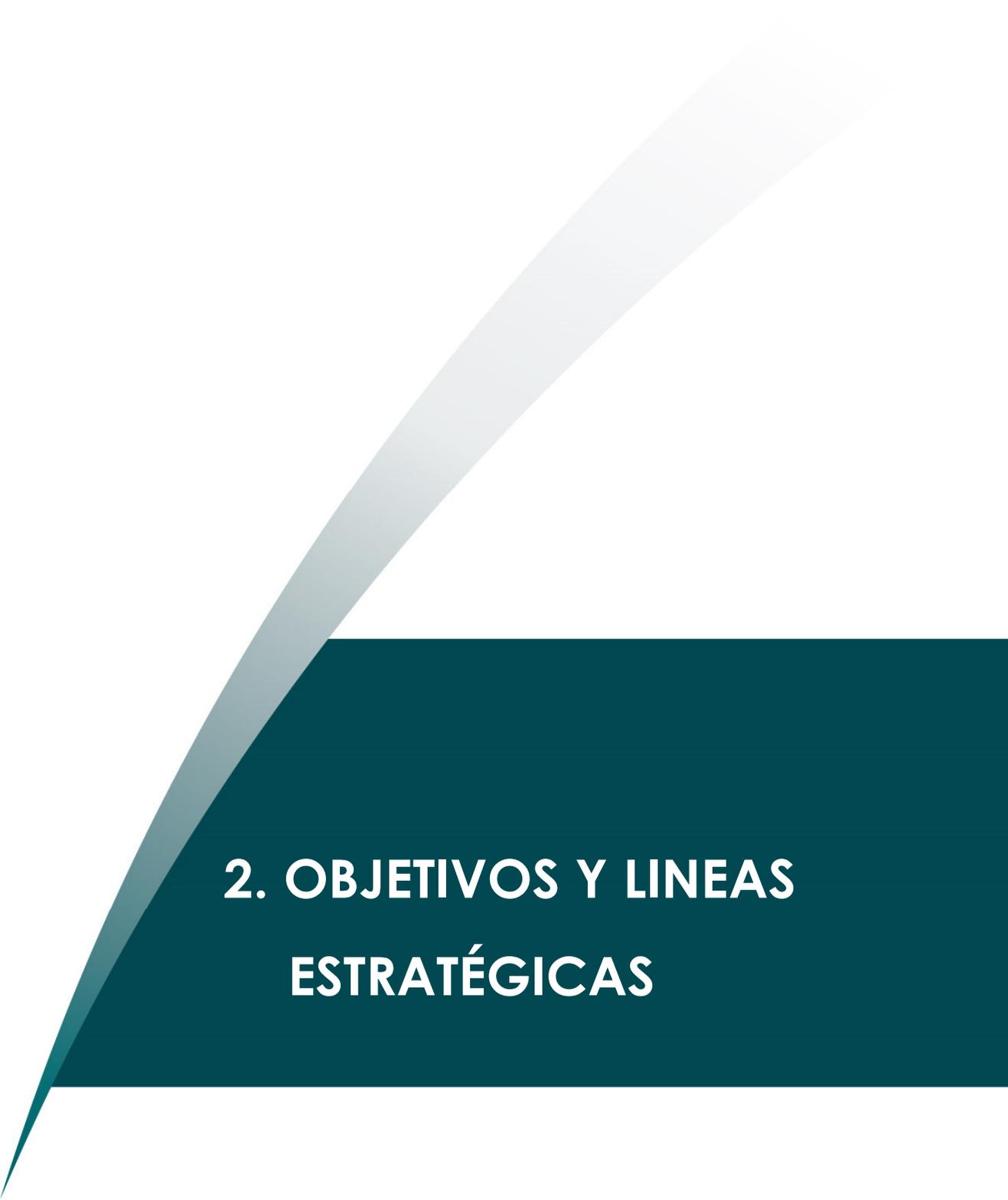
1.5.-PROGRAMACIÓN INFRAVIVIENDAS

Detectadas dos zonas de infraviviendas en el Término Municipal, proponemos abordar en el corto plazo la solución a las situaciones de infraviviendas en la Ciudad, mediante acuerdos específicos de resolución de estas situaciones.

Dado que estas dos zonas se levantan sobre suelo público de la Comunidad Autónoma, y las edificaciones son también propiedad pública, se deberá suscribir convenios concretos para su erradicación, con la ayuda de fondos europeos, que en la actualidad permiten cofinanciar estas operaciones.

Corto Plazo 2014-2018

- Los Asperones
- La Corta

A decorative graphic consisting of a curved line that starts from the bottom left and curves upwards and to the right. Below this curve, there is a dark teal shape that fills the bottom right portion of the page. The text is centered within this teal shape.

2. OBJETIVOS Y LINEAS ESTRATÉGICAS



INTRODUCCIÓN

Las líneas estratégicas del Plan Municipal de Vivienda de Málaga han sido definidas partiendo de los objetivos generales mencionados al principio del documento. Se trata de señalar las estrategias y actuaciones que puedan conducir a la consecución de los mismos, teniendo en cuenta todos los análisis de oferta y demanda planteados.

Los ejes estratégicos tendrán un nivel de definición general y basada en el largo plazo, sin perjuicio de concreción en el medio plazo de aquellas actuaciones que ya se encuentran programadas y con financiación garantizada.

Para cada objetivo definido se indicarán las actuaciones a seguir para conseguirlo, tal y como se muestra a continuación.

Objetivo	Estrategia
1.-Facilitar el Acceso a una vivienda digna	1.1 Creación Parques de VP Pública y Privada
	1.2 Reajuste Oferta/Demanda Vivienda Protegida
	1.3 Fomento Cooperativa de Viviendas Protegidas
	1.4 Fomento de viviendas de alquiler social
	1.5 Generación de Alojamientos Equipamentales
2.-Mejorar el Acceso al Alquiler	2.1 Cambio calificación Vivienda Protegida
	2.2 Reserva VP. Alquiler para desahucios
	2.3 Acceso VP Alquiler para jóvenes
	2.4 Fomento parque VP. en alquiler
	2.5 Integración vivienda/Trabajo
	2.6 Cooperación Intergeneracionales
	2.7 Reserva alquiler demandantes riesgo exclusión social
3.-Impulsar Actuaciones e Instrumentos que Transformen los Mercados de Viviendas	3.1 Inventario suelos destinados VP vacantes
	3.2 Actualización Patrimonio Municipal de Suelo
	3.3 Protocolo Actuación para el IMV.
	3.4 Pliego condiciones adjudicación suelo
	3.5 Instrumentos intervención pública mercados del suelo



	3.6 Ordenanza Municipal de viviendas protegidas
	3.7 La vivienda elemento conformador de la ciudad
	3.8 La vivienda impulsor urbanización y los equipamientos
4.-Facilitar la Gestión para el Acceso a la Vivienda	4.1 Información, Gestión y Tramitación de ayudas
	4.2 Información y Gestión de Cooperativas
	4.3 Elaboración Estadísticas para seguimiento PMV
	4.4 La Oficina de Información: Generadora Información
5.-Reactivación del PGOU	5.1 Reactivación suelos PGOU destino Vivienda Protegida
	5.2 Cooperación Suelo Urbano no consolidado
6.- Potenciar Servicios	6.1 Campañas información y difusión
	6.2 Programa comunicación y participación pública
	6.3 Mejora de la Gestión del Patrimonio Municipal VP.
7.- Participación y Colaboración	7.1 Convenios programas de colaboración con J.A
	7.2 Comisión seguimiento del PMV
	7.3 Participación de las Juntas de Distrito PMV
	7.4 Colaboración de Asociaciones, Colectivos y Entidades
	7.5 Fondos Europeos para la vivienda
	7.6 Diseño y búsqueda de fondos diversos para vivienda
	7.7 Implicar a los Servicios Sociales gestión alojamientos
	7.8 Mejorar Innovación y diseño en las soluciones viviendas Protegidas
8.- Rehabilitación y regeneración urbana	8.1 Revisión objetivo PEPRI-CENTRO para su adaptación a las necesidades actuales
	8.2 Regeneración urbana de la ciudad
	8.3 Recuperación y puesta en valor de los edificios de interés general, uso público o especial incidencia social o emblemáticos para la ciudad
	8.4 Mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios de la ciudad en su conjunto, en consonancia con las directrices europeas
	8.5 Consecución de las estrategias a través de un protocolo de actuación con intervención de los distintos agentes sociales afectados, así como a través de intervenciones transversales de las distintas áreas gestoras
	8.6 Cooperación o colaboración a través de convenios entre entidades públicas y privadas



1. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA

Garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias malagueñas en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas.

Las estrategias para conseguirlo son las siguientes:

➤ **Estrategia 1.1. Creación de Parques de viviendas protegidas público y privado:**

Puesta en carga en los plazos planteado, y con sujeción a las disponibilidades financieras, del desarrollo de las actuaciones de vivienda protegida tal y como se deriva del Estudio de Necesidades de Vivienda Protegida y del análisis de programación para promover por promotores públicos y privados.

Esta generación de viviendas protegidas debería estar liderada por la Comunidad Autónoma competente en la materia seguida por el Ayuntamiento y las entidades privadas.

➤ **Estrategia 1.2. Reajuste cuantitativo y cualitativo de la Oferta/Demanda de Vivienda Protegida:** tal y como se deriva del Estudio de Oferta de Vivienda Protegida en la ciudad de Málaga, la oferta de suelo para viviendas asciende a 19.068 frente a las necesidades estimadas de 12.990 viviendas y alojamientos protegidos.

El superávit que aparece, proviene de haber incorporado todos los suelos de viviendas protegidas que aparecen en el PGOU de Málaga, como es de prever no se pondrán en carga todos estos suelos en los plazos contemplados por este Plan Municipal de la vivienda, por tanto este superávit hay que entenderlo más como una posibilidad de que algunos de los suelos entren en carga, que como una realidad de que estos suelos sean puestos efectivamente a disposición del mercado de viviendas. En este sentido el presente documento entiende este superávit como un colchón de posibilidades de que al menos un 50% de los suelos previstos por el PGOU inicien su desarrollo, al menos los que tienen que ver con el suelo urbano no consolidado y una parte del sectorizado, en ningún caso se han tenido en cuenta los suelos urbanizables no sectorizados.



- **Estrategia 1.3. Fomento de la modalidad de Cooperativa de Viviendas Protegidas.** Para el fomento de esta modalidad, que nace del interés colectivo en resolver problemas comunes, será necesaria la creación de un servicio específico de apoyo y asesoramiento para la organización y autogestión de los demandantes de viviendas protegidas interesados en esta opción.

- **Estrategia 1.4. Fomento de la vivienda de alquiler social.** El dato más importante en ese sentido es que el 60% de los solicitantes que optan a una vivienda en alquiler, poseen una renta mínima, inferior a una vez el IPREM. Es una necesidad real atender a aquellos colectivos que se encuentran en situación de escasos ingresos o en riesgo de exclusión social. Por tanto la modalidad prioritaria para atender esta demanda tendría que centrarse en programas de viviendas sociales con un alquiler bajo o subvencionado, o bien, para determinados colectivos en riesgos de exclusión social la creación de Alojamientos Protegidos de Promoción Pública. Lo que debe venir encabezado por la Comunidad Autónoma que es en la reside la competencia (y por tanto la que dispone de fondos financieros) para ejercer esta obligación y cumplir con los derechos de los ciudadanos.

- **Estrategia 1.5. Generación de Alojamientos Equipamentales.** El Ayuntamiento de Málaga, desde el Instituto Municipal de la Vivienda o de la Sociedad Municipal de Vivienda de Málaga S.L, en colaboración con los Servicios Sociales Municipales y la Junta de Andalucía impulsará una red de alojamientos equipamentales que de salida a aquellos demandantes con riesgo de exclusión social, o la creación de "alojamientos transitorios" en los que en un tiempo limitado, determinados colectivos (jóvenes, familias procedentes de desahucios, mujeres maltratadas...) consigan una solución inmediata a sus problemas en tanto se resuelvan estos.

2. MEJORAR EL ACCESO AL ALQUILER

Promover el acceso al alquiler como fórmula idónea para aquellos demandantes que, por sus características socioeconómicas, no pueden permitirse



acceder a una vivienda en propiedad o que consideren que esta es la solución idónea.

Las estrategias son:

- **Estrategia 2.1. Cambio de Calificaciones de Vivienda Protegida:** dado que el 75% de los actuales demandantes de vivienda protegida solo pueden optar al régimen de alquiler o alquiler con opción a compra, se hace imprescindible valorar la idoneidad del cambio de calificaciones de vivienda protegida, de manera que permitan dotar a Málaga de un mayor número de vivienda acogidas a dichos programas en Alquiler..
- **Estrategia 2.2. Reserva de Viviendas Protegidas Alquiler para familias afectadas por una orden de desahucio de ejecución hipotecaria.** Dentro del grupo anteriormente citado de personas con ingresos escasos, y como uno de los colectivos más vulnerables, se sitúan por el contexto actual de gravísimo desempleo, las familias afectadas por una orden de desahucio o un desalojo por causa sobrevenida. Se podría plantear la reserva de vivienda protegida destinada a las citadas familias, sin que tenga que estar inscrita en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. En este sentido se propone desde el PMV que la Comunidad Autónoma, al igual que ya ha efectuado el Ayuntamiento, adquiera viviendas vacías dentro del término municipal y las ceda en arrendamiento a estas familias en alquiler.
- **Estrategia 2.3. Acceso a una Vivienda Protegida en Alquiler para jóvenes.** Más del 50% de los demandantes de vivienda protegida son menores de 35 años, según se desprende de análisis efectuado sobre este colectivo en la demanda, tendríamos que desarrollar a modo de laboratorio otras fórmulas de alojamientos que resuelva esta demanda como son:
 - Viviendas compartidos para jóvenes
 - Viviendas transitorias en alquiler con utilización de las ayudas Estatales, por un periodo de tiempo entre 2 y 4 años hasta que el joven pueda conseguir un empleo estable o mejorar sus condiciones laborales.
 - Viviendas en alquiler con opción a compra



- Alojamientos con fórmulas compartidas de talleres de trabajo o viveros de empresa o autónomo
- Cooperativas de viviendas

Algunos de las soluciones expresadas anteriormente no tienen cabida en los nuevos planes de viviendas, lo que nos llevaría a la creación de una ordenanza Municipal al respecto.

➤ **Estrategia 2.4. Fomento del parque residencial de viviendas en alquiler.** Desarrollo de actuaciones que incidan e incentiven el mercado de arrendamiento de viviendas. Dichas actuaciones se concretarían en las siguientes medidas:

- Fomentar que las viviendas deshabitadas en la ciudad de Málaga se incorporen a una bolsa de viviendas para su cesión en arrendamiento, con desarrollo similar al PIMA.
- Incentivando su arrendamiento a través de programas del Plan Estatal.
- Si el 60 % de los demandantes tienen ingresos inferiores al IPREM (532 e/mes) y el esfuerzo máximo familiar para pagar el alquiler no debe superar el 25 %: $532 \times 25\% = 133$ euros/ mes; y el alquiler medio en Málaga, de las viviendas que aparecen en el mercado de alquiler alcanza los 450 euros/mes, el resto: $450 - 133 = 315$ e/mes, podría ser objeto de ayuda por parte de las Administraciones. Si el Estado ayuda, según plan estatal en 200 e/mes, la Junta podría ayudar con el resto: 115 e/mes, como dato medio.

De esta manera se podría ayudar al menos al conjunto de demandantes más vulnerables, las familias en riesgo de exclusión, y otros grupos de especial protección.

➤ **Estrategia 2.5. Integración Vivienda/Trabajo.** Serían viviendas para jóvenes profesionales, que han accedido al mercado laboral, o comenzando su actividad laboral, donde a modo “incubadora de empresas” se vincule el local comercial, o taller o sala compartida de trabajo, con viviendas o alojamientos en alquiler por un tiempo limitado de tres o cuatro años.

Las viviendas podrían ser como pisos compartidos o pequeños apartamentos.



- **Estrategia 2.6 Cooperación Intergeneracionales.** Alojamiento y/o viviendas, asociados entre sí, de manera que unos adjudicatarios adquieran un compromiso social de apoyo hacia otros adjudicatarios necesitados de ayuda como pueden ser personas mayores solas, discapacitados, matrimonios mayores.

- **Estrategia 2.7 Reserva alquiler demandantes riesgo exclusión social,** en las promociones públicas reservar un cupo de las viviendas, para personas que provienen de situaciones en riesgo de exclusión social.

3. IMPULSAR ACTUACIONES E INSTRUMENTOS QUE TRANSFORMEN LOS MERCADOS DE VIVIENDAS

Materializar una actuación sistemática sobre la el conjunto de la ciudad de Málaga que pueda ser realmente transformadora.

- **Estrategia 3.1. Elaboración de un inventario detallado de suelos destinados a viviendas protegidas vacantes en la ciudad.** La actuación se desarrollaría mediante la realización de fichas individualizadas para cada suelo en los que se especifique al menos:
 - Ubicación y planimetría.
 - Parámetros Urbanísticos: usos pormenorizados, nº de viviendas y edificabilidad máxima ente otros.
 - Disponibilidad. Grado de transformación.
 - Titularidad (catastro y Registro).

- **Estrategia 3.2. Actualización del Patrimonio Municipal de Suelo, en lo que se refiere a las parcelas residenciales o equipamentales.** La actualización pretende actualizar el ya existente inventario grafico del Patrimonio Municipal de Suelo.

- **Estrategia 3.3. Elaboración de un Protocolo de actuación para el Instituto Municipal de la Vivienda** en el que se establezca:



- Su función dinamizadora e impulsora del Plan Municipal de Vivienda de Málaga y de sus diferentes programas.
 - Mejorar los procesos internos que permitan dotar de mayor agilidad, transparencia y coordinación a las distintas funciones y organismos que dinamizan el Plan Municipal de la Vivienda de Málaga.
 - Potenciar las funciones promotoras directas del IMV y de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, tanto para el suelo residencial como para otros usos urbanos complementarios, mediante sistemas de actuación públicos (expropiación y cooperación) y urbanización pública del suelo.
- **Estrategia 3.4. Elaboración de Pliegos de Condiciones para la adjudicación de suelo urbanizado en los que se contemplen mecanismos para incentivar la iniciativa privada**, tales como el aplazamiento del pago del suelo hasta el momento de la obtención de la calificación provisional de las viviendas y cláusula de resolución de la adjudicación de suelo en caso de no ser viable la financiación para comercializar la promoción; poner en el mercado parcelas con proyecto licencia y calificación; promover suelos para cooperativas, cesión de suelo para la promoción de viviendas en alquiler social a entidades sin ánimo de lucro.
- **Estrategia 3.5. Utilización de los instrumentos de intervención pública en el mercado del suelo** que la legislación urbanística prevé. Como ejemplos se pueden citar: registro de edificación ruinoso y solares vacantes, ejecución subsidiaria y/o descalificación de suelo por incumplimiento de plazos de urbanización y/o edificación, expropiación, registro municipal de solares.
- **Estrategia 3.6. Creación de una Ordenanza Municipal de Viviendas Protegidas.** Una fórmula de dar salida a problemas que no encuentran encaje en los Planes de Vivienda del Estado y de la Comunidad Autónoma, sería establecer un régimen de protección municipal. Además este régimen de protección municipal permitiría dar salida a una demanda de viviendas protegidas que no tiene respuesta en los planes, dado que los planes de vivienda no contemplan la promoción en venta entre sus líneas de ayuda; esta norma municipal iría



encaminada a establecer un régimen propio para suelos calificados de vivienda protegida en régimen de venta, que permita promover viviendas asequibles a precio tasado y dirigida a un amplio sector de población.

A su vez los propietarios de suelo calificado de vivienda protegida, al no poder promover viviendas en alquiler, cuando los estudios de viabilidad así resulten, podrán acogerse a esa modalidad más flexible y amplia.

- **Estrategia 3.7. La vivienda como elemento conformador de la ciudad.** Algo que debe quedar claro en todo el discurso de este Plan, es que la vivienda es el elemento que sustenta no solo los mercados urbanos, sino más si cabe, la conformación de la ciudad y el bienestar de su ciudadanía. De ahí que una de las estrategias que recorre todo el Plan sea el hecho de entender todo este modelo de construcción de la vivienda, su rehabilitación y sostenibilidad como uno de los ejes estratégicos más determinantes del presente documento. Es por tanto muy conveniente que los proyectos de viviendas pública estudien no solo su régimen y sus adjudicatarios, sino también la altura, usos, densidad y tipología que hacen rentables las actuaciones, su capacidad de respuesta social y la forma de la ciudad. Hay que aumentar la densidad y la edificabilidad manteniendo invariable el aprovechamiento urbanístico de los sectores. Tengamos en cuenta que la vivienda pública tiene una media de 85 m²c. frente a los 116 m²c. que establece el PGOU, luego parece aconsejable agotar la edificabilidad para rentabilizar el suelo sin la limitación del número de viviendas. La vivienda pública o protegida no es de *segunda línea*, sino el elemento dinamizador y el sujeto de la ciudad, es un error no saber acertar en su tipología, en su altura, en su densidad, en su diseño y su capacidad de innovación. La vivienda protegida es ciudad viva, poblacionalmente densa, físicamente compacta y funcionalmente compleja, con usos superpuestos, socialmente mestiza e integradora y fuertemente dotada de recursos públicos de calidad, espacios libres, equipamientos y transportes.

- **Estrategia 3.8. La vivienda como impulsora de la urbanización y de los equipamientos.** Como correlato de la anterior estrategia está el hecho de que la vivienda conlleva la formación de morfologías urbanas, es decir barrios y manzanas, y con ello su urbanización y la dotación de sus equipamientos. Plantearse la construcción de viviendas lleva aparejado complementariamente y



no ajena a las mismas, sino como parte de ellas, urbanizar, ajardinar, dotarse de equipamientos sociales, deportivos o comerciales. Es decir hablar de la vivienda no deja de ser otra cosa que hablar de la construcción de la ciudad en su conjunto.

4. FACILITAR LA GESTIÓN PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

Favorecer las condiciones de acceso al parque de viviendas removiendo los obstáculos que pudieran dificultar la gestión para acceder a una vivienda.

- **Estrategia 4.1. Información, gestión y tramitación de ayudas.**
Seguir favoreciendo y facilitando al ciudadano a través de las estructuras del IMV todas las funciones de gestión, tramitación y ayudas relacionadas con la vivienda protegida.
- **Estrategia 4.2. Información y gestión de cooperativas.** Parece conveniente que el IMV asuma funciones de impulso de las cooperativas, para ello pondrá los medios necesarios para mejorar la información y gestión de las mismas, apoyando todo aquello que fuera necesario para la consecución de este objetivo.
- **Estrategia 4.3. Elaboración de estadísticas para el seguimiento del Plan Municipal de la Vivienda.** El seguimiento y el acierto del presente documento conlleva disponer de adecuadas estadísticas de los demandantes, de las viviendas y de las necesidades.
- **Estrategia 4.4. La Oficina de Información: generadora de información.** Dentro del contexto de anterior estrategia se encuentra la Oficina de Información, sobre ella recae la capacidad de disponer de información y plantear estadísticas que den soporte a la toma de decisiones, no solo de carácter cuantitativo sino también de marcado carácter cualitativo.



5. REACTIVACIÓN DEL PGOU

Sobre el desarrollo del PGOU recaen muchas de las decisiones y los recursos que tiene este Plan, por tanto su reactivación y adecuada gestión se convierte en un objetivo ineludible del presente documento.

- **Estrategia 5.1. Reactivar aquellos suelos con destino a vivienda protegida.** El PGOU en cada área de reforma interior o sector con uso residencial, reserva terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas. En conjunto entre el suelo urbano no consolidado y el sectorizado reserva suelo para viviendas protegidas para aproximadamente 17.513 viviendas. Este recurso se convierte en la piedra angular de la oferta de viviendas protegidas. No obstante su desarrollo depende de que el mercado y la gestión de dichos suelos puedan reactivar con agilidad los sectores de los que depende dicho volumen de viviendas. No es necesario que todos los planeamientos se desarrollen, pero sí que una parte de ellos no mayor de un 40%, finalicen su tramitación en diez años, comenzando por el Suelo Urbano NO Consolidado en primer lugar.
- **Estrategia 5.2. Cooperación con el Suelo Urbano NO Consolidado.** Como hemos comentado en la estrategia anterior las unidades de suelo urbano no consolidado son las prioritarias a desarrollar, su tramitación es más ágil, su plazo menor y están más incrustadas en la malla urbana. Cooperar con ellas, estudiar sus posibilidades, favorecer su desarrollo se convierten en una estrategia prioritaria. En este suelo tenemos 3.187 viviendas.

6. POTENCIAR SERVICIOS

Potenciar los servicios que actualmente ofrece el Ayuntamiento de Málaga a través del Instituto Municipal de Vivienda, e incorporar aquellos otros que pudiesen contribuir al desarrollo del Plan Municipal de Vivienda de Málaga.



- **Estrategia 6.1. Impulsar las campañas de información y difusión** en los diferentes distritos sobre la incidencia del Plan Municipal de Viviendas en la ciudad. En este contexto es necesario, en la actual sociedad de la información, en el que el desarrollo generalizado de las tecnologías de la comunicación ha creado hábitos de interrelación y participación cada día más consolidados, la elaboración y puesta en práctica de auténticos programas de participación y comunicación pública que permita mantener informados a los ciudadanos y recoger sus aspiraciones y propuestas para integrarlas en la planificación.

- **Estrategia 6.2. Puesta en práctica de un Programa de Comunicación y Participación Pública** que permita de forma ágil y continuada mantener informados a los ciudadanos y recoger sus aspiraciones y propuestas para, en la medida de su compatibilidad con el interés general, integrarlas en la planificación.

- **Estrategia 6.3. Mejora de la gestión del patrimonio municipal de viviendas.** Para ello desarrollaremos los siguientes objetivos:
 - Mejora de la convivencia vecinal: control del uso adecuado de la vivienda, reuniones con las comunidades, coordinación de planes de convivencia, censo y control de ocupaciones de viviendas, coordinación de conserjes, servicios de limpieza y policía. Para llevar a efecto estos objetivos se desarrollarán con más incidencia: planes de morosos singulares, plataformas de presidentes, planes de autogestión, planes de integración social y familias conflictivas....etc.
 - Mejora del mantenimiento de los edificios: prevención y plazos de reparaciones. Para llevar a efecto estos objetivos: campañas de concienciación del uso de la vivienda y elementos comunes; agrupación de contratos y optimización del gasto.
 - Simplificación y agilización de la gestión administrativa.
 - Adjudicaciones, Comités FRES y cambios y traslados: tramitación de expedientes de no ocupación hasta la ocupación regular; ocupaciones irregulares; usurpaciones; agilizar los expedientes de subrogaciones y desahucios en coordinación con inspección.
 - Creación de un registro de ofertas de viviendas para permutas.



7. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN Y COLABORACIÓN

Coordinar actuaciones en materia de vivienda protegida con la administración estatal (Ministerio de Fomento) y autonómica (Consejería de Fomento y Vivienda), con las entidades financieras para hacer efectivas las determinaciones del Plan Municipal de Viviendas de Málaga; así como con las distintas entidades que colaboran en un Plan de estas características: Juntas de Distrito, Asociaciones, y Colectivos relacionados con la vivienda.

- **Estrategia 7.1. Generar ámbitos de encuentro con la Junta de Andalucía para desarrollar convenios programas** que garanticen la posibilidad de suscripción de convenios de colaboración entre los mismos. Es absolutamente necesario que la ejecución de este Plan de la Vivienda, no se lleve a cabo de una manera circunstancial. La eficiencia y la eficacia económica y social de este Plan tiene que ver con la capacidad de que ambas instituciones Ayuntamiento y Junta de Andalucía sean capaces de generar un ámbito de confianza y de trabajo de colaboración conjunto que posibilite la redacción de "convenios programas" en las distintas materias de suelo, vivienda y alojamientos que el Plan enumera, de manera que se programen adecuadamente los recursos de financiación y las distintas actuaciones en suelo y vivienda a desarrollar anualmente o bianualmente.

- **Estrategia 7.2. Conformar una Comisión de Seguimiento y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda**, con representación municipal, autonómica y de entidades que permita, comprobar el grado de ejecución del mismo y de los "convenios programas", así como, valorar y plantear soluciones ante las dificultades que surjan en la consecución de sus objetivos.

- **Estrategia 7.3. Participación de las Juntas de Distrito en el Plan Municipal de la Vivienda.** No es conveniente que el presente Plan se entienda meramente como un plan ejecutivo, realizado desde los despachos técnicos. La necesaria colaboración ciudadana plantea que las Juntas de Distrito se entiendan como órganos activos de participación y colaboración del Plan de la Vivienda.



- **Estrategia 7.4. Colaboración de Asociaciones, Colectivos y Entidades en la formulación y seguimiento del presente Plan Municipal de la Vivienda.** En la misma línea del anterior objetivo el Plan debe darse a conocer y a la participación de todas aquellas Asociaciones y Entidades más relacionadas con la Vivienda.

- **Estrategia 7.5. Imbricación con los Fondos Europeos para la vivienda.** No es baladí esta estrategia de trabajo. Con demasiada frecuencia la vivienda queda marginada y no adecuadamente coordinada con los objetivos financieros europeos, no porque estos no existan, sino porque no hemos sido capaces de coordinar el “relato” de la vivienda en las líneas de trabajo europeos, de manera que no solo se aumenten las posibilidades de financiación, sino también la visualización social del carácter de la vivienda como sujeto activo de la construcción de la ciudad y de la ciudadanía, convirtiendo esta como una línea elegible de los fondos europeos.

En este sentido, entendemos prioritario que se usen fondos europeos para la **erradicación de la infravivienda en Málaga**, toda vez que existen diferentes núcleos urbanos como **Asperones y la Corta**, donde existe este fenómeno habitacional que debe erradicarse, y existen líneas permitidas por el reglamento de los fondos europeos, para destinarlos a esta solución.

- **Estrategia 7.6. Diseño y búsqueda de fondos financieros diversos para la vivienda.** Hoy más que nunca, es necesario diseñar sistemas financieros que aporten soluciones a la vivienda. No se trata solo de aumentar el abanico de opciones de financiación, sino además de colaborar con las entidades implicadas, sean estas la Administración Pública (Central, Autonómica o Europea), o las Entidades Financieras, en la búsqueda de nuevas estrategias de financiación.

- **Estrategia 7.7. Implicar a los Servicios Sociales en la gestión de los alojamientos,** con el fin de que las soluciones que se aporten en los alojamientos alcancen una adecuada eficacia social.



- **Estrategia 7.8. Mejorar la innovación y el diseño en las soluciones de los problemas de la vivienda protegida.** Además de la colaboración de los Servicios Sociales que hemos comentado, para dar una adecuada solución a los problemas de la vivienda, necesitamos incorporar a estas soluciones innovación y diseño. Actualmente la vivienda presenta un grado tal de complejidad por la diversidad de soluciones sociales y por la dificultad económica de su financiación, que resulta necesario que esta se convierta en un laboratorio de participación de diversas disciplinas. Una solución contemporánea para la vivienda conlleva un alto grado de colaboración interdisciplinaria en la solución de esta complejidad.

8.- REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

- **Estrategia 8.1 Revisión objetivo PEPRI-CENTRO para su adaptación a las necesidades actuales.** Una de las estrategias más importantes en el ámbito de la regeneración urbana es la revisión de los objetivos del PEPRI-CENTRO. El plan especial vigente se remonta con Catálogo incluido al año 1992, en estas dos décadas que nos separan del momento actual, ha cambiado completamente el panorama socio-económico, cultural y turístico y edificatorio de este ámbito.

Es por tanto imprescindible una adaptación a las realidades sociales actuales, en este sentido la rehabilitación de esta área de actuación se articularía en distintos ejes estratégicos:

- Rehabilitación patrimonio histórico y cultural.
- Rehabilitación parque edificatorio de uso residencial.
- Mejora de la imagen urbana y embellecimiento del centro histórico de la ciudad.
- Intervención en los arrabales periféricos a la "Almendra central".
- Intervenciones transversales de las distintas áreas municipales.
- Especial incidencia en la puesta en valor y recuperación de su estado original en las plantas bajas de los edificios del centro histórico.



- **Estrategia 8.2 Regeneración urbana de la ciudad.** Para conseguir los objetivos fijados en el presente documento, se hace necesaria la colaboración entre entidades públicas y privadas, articulando subvenciones públicas junto con las aportaciones económicas de los propietarios, a fin de regenerar aquellas zonas o barrios de la ciudad con mayor densidad de población y degradación producida por el envejecimiento del parque edificatorio y las dotaciones urbanas.

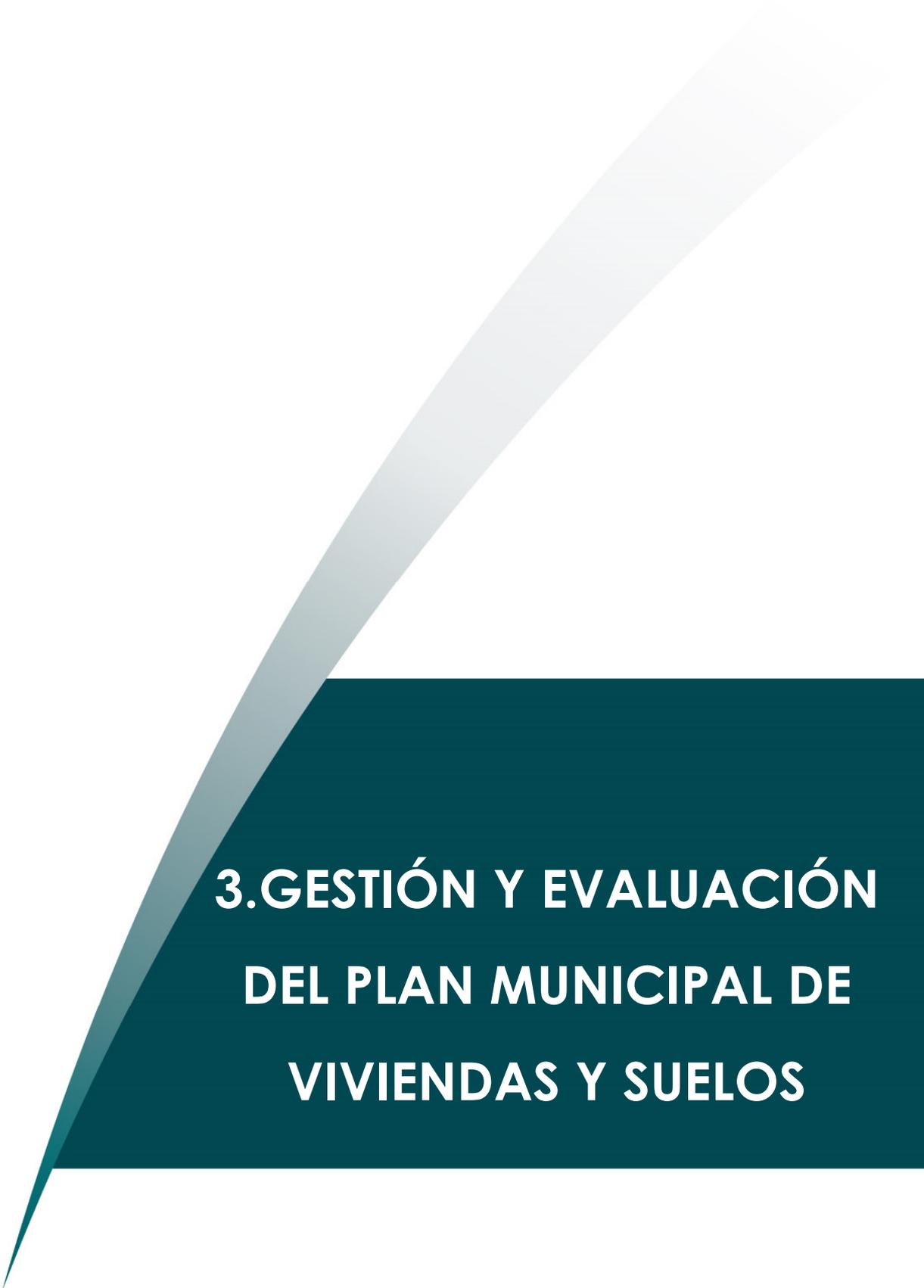
- **Estrategia 8.3 Recuperación y puesta en valor de los edificios de interés general, uso público o especial incidencia social o emblemáticos para la ciudad**

- **Estrategia 8.4 Mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios de la ciudad en su conjunto, en consonancia con las directrices europeas,** 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 a través de medidas tendentes a mejorar la eficiencia energética y conseguir una ciudad mas accesible.

- **Estrategia 8.5 Consecución de las estrategias a través de un protocolo de actuación con intervención de los distintos agentes sociales afectados, así como a través de intervenciones transversales de las distintas áreas gestoras.** La regeneración urbana en su conjunto debe constituirse como cauce para la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía, debe ser utilizado como elemento integrador o de cohesión social. Para ello es imprescindible la participación en los diseños o actuaciones del mayor número de agentes sociales y económicos posibles y establecerse un protocolo de actuación a fin de conseguir una mejor coordinación entre las distintas áreas gestoras intervinientes en el proceso.



- **Estrategia 8.6 Cooperación o colaboración a través de convenios entre entidades públicas y privadas.** El éxito de los objetivos y estrategias que se plasman en el presente documento depende en buena medida de la capacidad de las administraciones de generar confianza en los proyectos que se pretendan abordar y conseguir la participación e implicación en los mismos de agentes económicos o de las propias instituciones afectadas.



3.GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELOS



3. GESTION Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MÁLAGA.

La ejecución eficaz de las propuestas recogidas en el presente documento de Plan Municipal de la Vivienda requiere la puesta en marcha de instrumentos de evaluación y seguimiento necesarios, que permitan pasar del documento del Plan a la programación anual de las actuaciones, a la gestión efectiva de lo programado, a la evaluación de la ejecución y, si fuera necesario, a la reprogramación correspondiente. No debemos olvidar el carácter de planificación abierta que tiene el presente Plan.

Para que esto sea posible, hace falta que se definan los mecanismos e instrumentos de gestión y evaluación que hacen viable el desarrollo del presente documento del Plan.

3.1. MODO E INSTRUMENTOS DE SEGUIMIENTO

El desarrollo de las actuaciones previstas en el Plan lleva al Instituto Municipal de la Vivienda a proponer anualmente la ejecución de las actuaciones previstas en el Plan mediante un informe de evaluación. Por tanto, corresponde al IMV analizar el cumplimiento de las prioridades establecidas o las correcciones a realizar.

Con el siguiente proceso de seguimiento;

El IMV remitirá anualmente un informe de evaluación en el primer trimestre de cada año a las distintas Comisiones de Seguimiento del PMVS de Málaga.

Estas Comisiones deberán reunirse en el plazo de un mes para analizar el informe anual de evaluación y elevar las consideraciones o ajustes oportunos dentro de su ámbito de actuación.

3.2. EQUIPOS DE LAS COMISIONES

El equipo técnico de la Comisión de Seguimiento Técnico tendrá la función de asesorar e informar sobre la evolución del PMV, así como de las modificaciones o sugerencias que corresponden al ámbito de sus funciones. Deberán emitir un informe de evaluación anual en el primer trimestre de cada año.



Estará formado por técnicos municipales de las distintas áreas, organismos y empresas afectadas en materia de vivienda y suelo.

El equipo técnico de la comisión de seguimiento de la planificación tendrá la función de asesorar e informar sobre los “convenios programas”, si estos existiesen. Esta comisión solo se reunirá en el caso de que existan convenios programas. Deberán emitir un informe de evaluación anual sobre dichos convenios programas en el primer trimestre de cada año.

Estará formada por técnicos del Ayuntamiento de Málaga y de la Junta de Andalucía.

El equipo de la comisión de seguimiento de la participación tendrá como función asesorar e informar sobre el resultado de la colaboración en las distintas áreas de la ciudad. Deberán emitir un informe de evaluación anual en el primer trimestre de cada año.

Estará formada por las distintas Juntas Municipales de Distrito que forman la ciudad de Málaga.

3.3. EVALUACIÓN DEL PLAN

Para llevar a cabo las modificaciones necesarias en el Plan será necesario un análisis periódico de las circunstancias que se produzcan.

La evaluación será anual y será realizada por los equipos técnicos del IMV, con el fin de elevarla a los distintos órganos de seguimiento.

El informe de evaluación contendrá al menos las siguientes circunstancias:

- Modificaciones urbanísticas en la ciudad, planeamientos aprobados, sectores finalizados, etc...
- Modificaciones adaptaciones que haya habido lugar en el propio PMVS.
- Grado de cumplimiento de las acciones previstas.



Este informe será elevado a la presidencia del IMV para su conocimiento y efectos y una vez aprobado se remitirá a los órganos de la comisión de seguimiento.

El equipo técnico del IMV podrá producir, además del informe anual, informes cuando lo considere necesario, bien sean de tipo general o bien específicos que, igualmente deberán ser elevados a la presidencia del IMV.

El informe de evaluación anual, junto con los informes de evaluación (actas de evaluación) propios de cada Comisión de Seguimiento, darán lugar al informe de evaluación definitivo.

3.4. INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL PMV

Se definirán dos tipos de indicadores en el informe de evaluación:

- Los de gestión que servirán para evaluar el nivel de cumplimiento de la programación temporal.
- Los de resultado o impacto, que servirán para medir el cumplimiento de los objetivos y estrategias establecidos.

3.5. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN

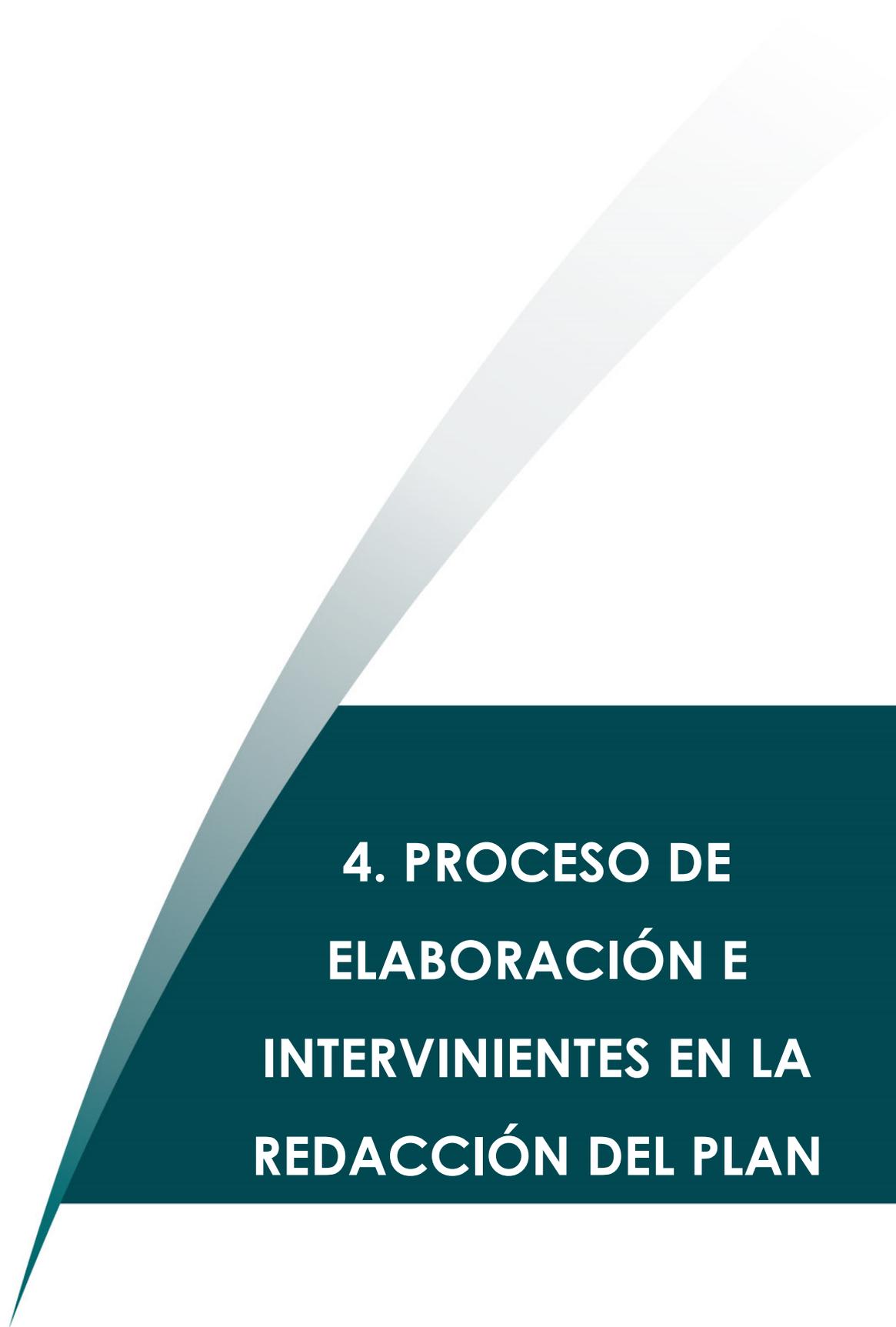
En base al modelo de ciudad planteado, el Plan debe dar entrada a un proceso de reflexión colectiva con los sujetos y actores sociales destinatarios de estas y también con los operadores inmobiliarios, para legitimar las decisiones que se adopten y facilitar así su aplicación.

Esta estrategia de comunicación y participación deberá seguir los contenidos determinados en el reglamento de participación ciudadana del Ayuntamiento de Málaga.



Las acciones a implementar en materia de comunicación serán:

- Información.
- Recogida de información directa de organizaciones e instituciones sociales y profesionales.
- Devolución de las propuestas elaboradas a resulta de la información directa recogida en el contacto con organizaciones profesionales en el sector y técnicos y recogida de sugerencias.



4. PROCESO DE ELABORACIÓN E INTERVINIENTES EN LA REDACCIÓN DEL PLAN



4. PROCESO DE ELABORACIÓN E INTERVINIENTES EN LA REDACCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS, REHABILITACIÓN Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

PRESIDENTE

D. Francisco de la Torre Prados

CONCEJAL DELEGADO

D. Francisco Javier Pomares Fuertes

COORDINADOR DE URBANISMO Y VIVIENDA

D. José Cardador Jiménez

DIRECTOR GERENTE

D. José M^a López Cerezo

4.1. EQUIPO REDACTOR Y COLABORADORES

- EQUIPO IMV
 - D. José M^a López Cerezo - Director
 - Dña. Rosa Seguí Fernández – Coordinadora y redactora
 - D. Gabriel García Jurado – Secretario y redactor
 - D. Luis Miguel Navidad Vera - Redactor
 - D. Francisco Bravo Lavado – Redactor
 - D. Manolo Keim Haas – Redactor
 - D. Nicolás Pérez del Moral - Redactor
 - Dña. Mayte Tejón Castillo – Redactor
 - D. Carlos Ariza Rivas – Redactor
 - D. Francisco Morales Cano – Redactor
 - Dña. Mercedes Alonso López - Redactor



- Dña. Ana Linares Morales – Ordenografía
- Dña. Gloria Fuentes Trujillo – Ordenografía
- D. José Ángel Puche Hernández – Delineación y maquetación

- COLABORADORES EXTERNOS
 - Cogesa (Consultores de Gestión, S.A)
 - OMAU (Observatorio de Medio Ambiente Urbano)
 - Fundación CIEDES
 - Área de Gobierno de Derechos Sociales y Observatorio para la Inclusión Social
 - Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

4.2. COMITÉ TÉCNICO DE ASESORAMIENTO EN LA REDACCIÓN DEL PLAN

Con fecha 18 de abril de 2012 mediante resolución del Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, Don Francisco De la Torre Prados se crea un comité técnico de asesoramiento en la redacción del Plan Municipal de la Vivienda y Suelo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y que tiene como objeto el asesoramiento en la redacción del citado documento, la elaboración de informes y la preparación de las propuestas pertinentes para someterlo al conocimiento y , en su caso, aprobación de los Órganos Municipales competentes y que está integrado por los siguientes miembros pertenecientes al Instituto Municipal de la Vivienda, a la Gerencia Municipal de Urbanismo Obras e Infraestructura, a las áreas de Derecho Sociales y de coordinación de las Juntas Municipales de Distrito:

Presidente Don José María López Cerezo

Vocal: Don José del Río Escobar

Vocal: Doña Ruth Sarabia García

Vocal: Doña Rosa Seguí Fernández

Vocal: Don Luis Miguel Navidad Vera

Vocal: Don Francisco Bravo Lavado

Vocal: Don Nicolás Pérez del Moral

Vocal: Doña M^a Teresa Tejón Castillo

Vocal: Doña M^a Dolores Martos de la Torre



Vocal: Don Francisco Jiménez Játiva

Vocal Secretario : Don Gabriel García Jurado

4.3. MESA DE PARTICIPACIÓN

Para dar entrada a un proceso de reflexión colectiva con los actores sociales destinatarios y también con los agentes financieros, técnicos, docentes e inmobiliarios, se ha creado, como estrategia de comunicación y participación durante la elaboración del Plan, la convocatoria con los siguientes objetivos:

- Informar al conjunto de la ciudadanía sobre el proyecto del cual se pretende recabar su opinión.
- Debatir y recibir propuestas de la ciudadanía y de los sectores profesionales y técnicos.
- Devolver a las personas participantes e intervinientes el resultado del proceso.

Las mesas de participación han sido:

4.3.1 MESA DE PARTICIPACIÓN DE AGENTES ECONÓMICOS Y SOCIALES

Confederación de Empresarios de Málaga

Fundación CIEDES

Promálaga-Ayto. Málaga

Grupo Mpal. Partido Popular – Ayto. Málaga

Grupo Mpal. Partido Socialista – Ayto. Málaga

Grupo Mpal. Partido Izquierda Unida – Los Verdes – Ayto. Málaga

Delegación Territorial Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio – J.A

Diputación Provincial de Málaga

Unión General de Trabajadores

Unión Provincial de Comisiones Obreras

Unicaja



Banco Santander
BBVA
Cajamar
La Caixa
Cámara de Comercio, Industria y Navegación
Parque Tecnológico de Andalucía

4.3.2. MESA DE PARTICIPACIÓN DE PROFESIONALES

Colegio Of. Arquitectos de Málaga
Colegio Of. Aparejadores y Arquitectos Técnicos
Colegio Of. Ingenieros Caminos, Canales y Puertos
Colegio Of. Ingenieros Industriales Andalucía Or.
Colegio Of. Ingenieros Técnicos Industriales
Colegio Of. Economistas
Colegio Of. Diplomados en Trabajo Social
Colegio Of. Abogados de Málaga
Colegio Of. Administradores de Fincas
Asociación Provincial de Constructores y Promotores
Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU)
Agencia de la Energía del Ayuntamiento de Málaga
Instituto de Prácticas empresariales-IPE
Escuela Técnica Superior de Arquitectura
Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales
Facultad de CC.EE.-UMA
Facultad de Estudios Sociales y del Trabajo
Facultad de Filosofía y Letras
Intervención General del Ayuntamiento de Málaga
Secretaría General del Ayuntamiento de Málaga
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
Registradores de Andalucía Oriental
Colegio de Notarios de Málaga

4.3.3. MESA DE PARTICIPACIÓN VECINAL Y DE CONSUMIDORES



Coordinador de distritos del Ayto de Málaga
Federación Territorial AA.VV.CC y UU Municipio de Málaga y su provincia
Federación Provincial AA.VV solidaridad
Federación AA.VV y organizaciones sociales Civiles
Federación andaluza de asociaciones central ciudadana
Federación de mujeres
Facua

4.4. TRAMITACIÓN Y PUBLICIDAD

Con fecha 18 de abril de 2012 mediante resolución del Sr. Alcalde-Presidente se encomienda al Instituto Municipal de la Vivienda la elaboración y formulación del Plan Municipal de Vivienda. En dicha resolución se crea un comité técnico que tiene como cometidos el asesoramiento en la redacción del documento, la elaboración de informes y la preparación de las propuestas pertinentes para someterlos al conocimiento y en su caso la aprobación por los órganos competentes.

Se redacta un borrador que se expone al comité técnico en varias sesiones para posteriormente someterlo a las mesas de participación de agentes sociales, técnicos, económicos y vecinales. En dichas mesas se propusieron sugerencias que fueron incorporadas a dicho borrador elaborándose un documento definitivo del Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo, que fue informado nuevamente por el comité técnico.

Con fecha 30 de octubre de 2014, el comité técnico propone a la Junta de Gobierno Local la aprobación previa del Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo, y la publicación de dicho acuerdo, durante cinco días, en la web municipal.

Posteriormente se sometería para su aprobación al Pleno Municipal, que si determinase que acontece el interés general, obligaría la publicación en el BOP, dando conocimiento del documento aprobado a la Consejería competente en materia de vivienda.



Instituto Municipal
de la Vivienda



Ayuntamiento
de Málaga