

BORRADOR DEL PLAN DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2014-2023

BLOQUE 3: PLANIFICACIÓN, PROGRAMACIÓN Y ESTRATEGIAS

Junio 2014



ÍNDICE BLOQUE 3: PLANIFICACIÓN, PROGRAMACIÓN Y ESTRATEGIAS

1. PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN

1.1. SÍNTESIS DEMANDA VIVIENDA PROTEGIDA

1.2. SÍNTESIS OFERTA VIVIENDA PROTEGIDA

1.3. CORRELACIÓN OFERTA-DEMANDA

1.4. PROGRAMACIÓN

1.4.1. Corto plazo

1.4.2. Medio plazo

1.4.3. Largo plazo

1.4.4. Régimen tenencia de las viviendas

2. OBJETIVOS Y LÍNEAS ESTRATÉGICAS

2.1. INTRODUCCIÓN

2.2. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA.

2.3. PROMOVER ACCESO ALQUILER

2.4. IMPULSAR ACTUACIONES E INSTRUMENTOS QUE TRANSFORMEN LOS MERCADOS URBANOS

2.5. FACILITAR LA GESTIÓN PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

2.6. REACTIVACIÓN DEL PGOU

2.7. POTENCIAR SERVICIOS

2.8. PARTICIPACIÓN Y COLABORACION

2.9. ACTUACIONES PARA EL FOMENTO CULTURAL DE LA REHABILITACIÓN

2.10. RENOVAR PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS



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

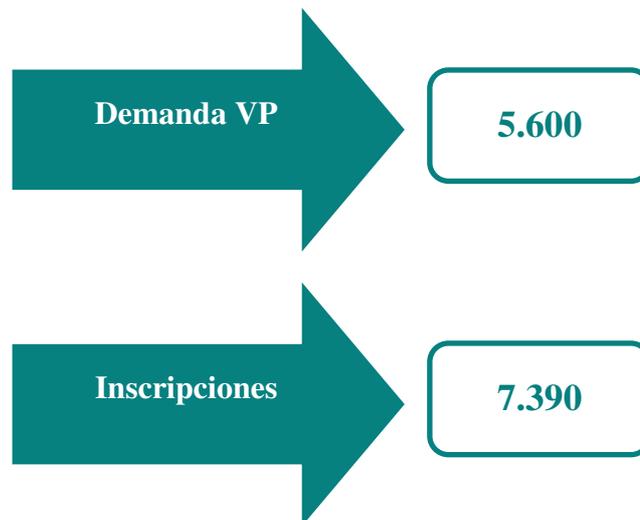


1.-PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN



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. SÍNTESIS OFERTA VIVIENDA PROTEGIDA

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



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	320
Régimen general venta	683
Venta Iniciativa municipal y autonómica	252
TOTAL	1.668

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

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	17.333
Suelo para Alojamientos	351
TOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS	19.068
TOTAL ALOJAMIENTOS	469

1.3 CORRELACIÓN OFERTA-DEMANDA

Para una demanda estimada que hemos reflejado 12.990, disponemos de una oferta de 19.068 viviendas protegidas más 469 alojamientos que supera las necesidades de la demanda, en grandes números y sin priorizar.

Estos datos nos permiten movernos con agilidad y elasticidad, al disponer de una oferta que en ningún momento presenta características de rigidez, pues supera en 6.547 unidades ($19.068 + 469 - 12.990 = 6.547$) cerca de un 50% a la demanda. Disponer de una oferta que es casi una vez y media la demanda, lo que nos permite una planificación y programación adecuada en principio.

Los “cuellos de botella” entre la oferta y la demanda son los que crean deseconomías y desajustes de difícil solución, en nuestro caso, esta situación no se produce y nos da unas ciertas garantías de que la programación, si las condiciones de financiación lo permiten, nos



posibilitará hacer políticas de viviendas y alojamientos con criterio, diseño y validez social.

Este baremo de correlación oferta-demanda, de 1.5 a 1, nos da un “colchón” de trabajo ciertamente adecuado para que el presente documento se pueda mover dentro de unas posibilidades manifiestamente adecuadas y con gran solvencia.

1.4. PROGRAMACIÓN

La programación se plantea a nivel de suelo a promover por los distintos agentes intervinientes: Comunidad Autónoma, Ayuntamiento y Promotores Privados.

Se ha planteado solo un plazo con cierta tendencia al corto y medio plazo. Este único plazo se plantea a seis años.

Dadas las circunstancias actuales en las que la entidad competente en materia de vivienda, la Comunidad Autónoma de Andalucía, aún no ha firmado los convenios con el Estado en materia de vivienda, ni 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 viviendas y alojamientos protegidos, no parece indicado dotarnos de unos plazos que no tendrían ninguna solvencia, ni realismo, mucho mas si además añadimos las actuales dificultades de los mercados hipotecarios y financieros. Por ello lo que planteamos es al menos dejar planteada un primer plazo en el cual cabría programar 1.853 viviendas que incluiría las viviendas y alojamientos proyectadas pendientes de financiación, tanto por parte de los promotores privados como de los promotores públicos. Este primer plazo sería de seis años, que nos daría una cifra aproximada anual de 300 viviendas año para promotores privados y públicos. Esta programación sería revisada una

vez se conociera el Plan Andaluz de la Vivienda y los acuerdos presupuestarios y de financiación que plantee la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1.4.1. Plazos de Programación

Este único plazo se plantea por un periodo de seis años (2014-2020), revisable anualmente, en los cuales habría que programar 1.853 viviendas, siendo su distribución la que se muestra en el gráfico:



VIVIENDAS PROGRAMADAS

	VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN	VIVIENDAS PROYECTADAS	ALOJAMIENTOS
IMV	67	1.083	118
AVRA		28	
PROMOTORES PRIVADOS		557	
TOTAL	67	1.668	118



El Listado de actuaciones correspondiente a este programa se encuentra en el Bloque de Oferta y son los cuadros: 3.1.1; 3.1.2; 3.1.3; 3.2.1; 3.2.2; 3.2.3; 3.2.4; 3.2.5 y 3.3

1.4.4. Régimen Tenencia de las Viviendas

Por régimen de tenencia y teniendo en cuenta 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 elimina 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, en los suelos de nuevos desarrollos del planeamiento del 30%, pensamos que un escenario adecuado de distribución de programación del régimen de tenencia de viviendas protegidas puede ser:

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, 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.



2.1. 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 basado 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



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 el único plazo planteado (en torno a unos seis años, con un ritmo de producción de unas 300 vivienda anuales) 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 IMV 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 viviendas asciende a 19.068 frente a las necesidades estimadas de 11.106 viviendas y alojamientos protegidos. De acuerdo con dichas cifras existiría inicialmente un superávit de 7.962 viviendas. Además, se tendría que valorar la puesta en carga de los terrenos equipamentales disponibles en la ciudad, tal y como se deriva del Estudio de los Terrenos Equipamentales que se ha efectuado. De acuerdo con el mismo, se podría materializar aproximadamente unos 469 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, que actualmente tiene el Instituto Municipal de la Vivienda, que permitan dotar a Málaga de un mayor número de vivienda acogidas a dichos programas en Alquiler, como el cambio de calificación en el sector SUP T.8 “Universidad”.

- **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 CA. adquiera viviendas vacías dentro del termino municipal y las ceda en arrendamiento a estas familias en alquiler social , o la adquisición, en su caso, del piso del desahuciado, alquilándose a estos.

- **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 tiene 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.
- Incentivando su arrendamiento a través de programas del Plan Estatal.

➤ **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.** Alojamientos y/o viviendas, asociados entre si, 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 entre 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 inventariar y grafiar el 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..., entre otros.

- **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 ruinosas y solares vacantes, ejecución subsidiaria y/o descalificación de suelo por incumplimiento de plazos de urbanización y/o edificación, expropiación, registro municipal de solares etc...

- **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 mediante el presente Plan Municipal de la Vivienda, puesto que la reservas de suelo obligatorios es mayor que las necesidades de viviendas protegidas de este Plan, esta diferencia deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que al menos limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas. Así mismo, permitirían explorar otros programas menos rígidos, y más novedosos e innovadores, que en los Planes de Vivienda del Estado y la Comunidad Autónoma no se



encuentran reflejados y que hemos desgranado a lo largo de este Plan, mediante fórmulas intergeneracionales o compartidas, etc.

- **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 la hermana menor que hereda las marginalidades, 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 4.200 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.

- **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.

A large, curved, light grey line starts from the top right and curves downwards and to the left, ending in a sharp point on the left side. It passes behind a dark teal shape.A dark teal, curved shape that starts from the bottom left and curves upwards and to the right, ending in a sharp point on the left side. It is positioned in front of the large curved line.

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

A short, diagonal, light grey line segment located at the bottom left of the page.



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

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.