



DOCUMENTO:
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2023-2027**
PROGRAMA DE ACTUACIÓN

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA,
INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA, LA
REHABILITACIÓN Y LA REGENERACIÓN URBANA**

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP

FECHA:
JUNIO DE 2023

Dirección de los trabajos

José María López Cerezo, director Gerente del [Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana](#) y de la [Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.](#), Ayuntamiento de Málaga

Coordinación y Redacción

[Espacio Común COOP](#)

Mario Estivill Baena
Antonio Ibáñez Pielfort
Luis Estivill Baena

Otras intervenciones

Ayuntamiento de Málaga:

- + Instituto Municipal de la Vivienda, IMVRRU
- + [Centro Municipal de Informática, CEMI](#)
- + [Observatorio del Medio Ambiente Urbano, OMAU](#)
- + Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga, [GESTRISAM](#)
- + Empresa Municipal de Aguas de Málaga SA, [EMASA](#)
- + Delegación de Servicios sociales, Área Social
- + Delegación de Participación Ciudadana, Área de Presidencia y Gobierno Interior
- + Delegación de Gestión y Administración Pública, Área de Recursos Humanos, Gestión, Hacienda y Administración Pública
- + Gerencia Municipal de Urbanismo
- + Otros Servicios Técnicos Municipales

Otros organismos, administraciones y entidades:

- + Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía
- + Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y Servicio de Planificación y Tecnología. Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía
- + Registro de Turismo de Andalucía, Servicio de Empresas y Actividades Turísticas. Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía
- + Observatorio de Vivienda y Suelo. Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana
- + Instituto Nacional de Estadística. Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital

Málaga, junio de 2023



ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN	11
II.	MARCO OPERATIVO	14
1	OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE ODS DE NACIONES UNIDAS	15
2	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DERIVADOS DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA	16
3	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DERIVADOS DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA 2030	21
4	OBJETIVOS DERIVADOS DE LA LEY 12/2023 DE 24 DE MAYO POR EL DERECHO A LA VIVIENDA	24
5	OBJETIVOS DERIVADOS DE LA LEY 12/2023 DE 24 DE MAYO POR EL DERECHO A LA VIVIENDA	27
6	PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA: REAL DECRETO 853/2021 DE 5 DE OCTUBRE POR EL QUE SE REGULAN LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL EN EL MARCO DE DICHO PLAN	29
7	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA: REAL DECRETO 42/2022 DE 18 DE ENERO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025	31
7.1	PROGRAMA DE SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS	32
7.2	PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA	33
7.3	PROGRAMA DE AYUDA A LAS VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO, PERSONAS OBJETO DE DESAHUCIO DE SU VIVIENDA HABITUAL, PERSONAS SIN HOGAR Y OTRAS PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES.	33
7.4	PROGRAMA DE AYUDA A LOS ARRENDATARIOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD SOBREVENIDA	34
7.5	PROGRAMA DE AYUDA A LOS JÓVENES Y PARA CONTRIBUIR AL RETO DEMOGRÁFICO	34
7.6	PROGRAMA DE INCREMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS	35
7.7	PROGRAMA DE FOMENTO DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD	35
7.8	PROGRAMA DE FOMENTO DE ALOJAMIENTOS TEMPORALES, DE MODELOS DE COHOUSING, DE VIVIENDAS INTERGENERACIONALES Y MODALIDADES SIMILARES	36
7.9	PROGRAMA DE PUESTA A DISPOSICIÓN DE VIVIENDAS DE LA SAREB PARA SU ALQUILER COMO VIVIENDA SOCIAL	36
7.10	PROGRAMA DE FOMENTO DE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y AYUNTAMIENTOS DE VIVIENDAS PARA SU ALQUILER COMO VIVIENDA ASEQUIBLE O SOCIAL	37
7.11	PROGRAMA DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN Y A LAS VIVIENDAS	37
7.12	PROGRAMA DE AYUDA A LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO Y LA INFRAVIVIENDA	38
8	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE VIVIENDA: PLAN VIVE EN ANDALUCÍA, DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030	39
8.1	FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER	41



8.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LAS RESERVAS DE LOS TERRENOS PARA SU DESTINO A VIVIENDA PROTEGIDA.....	42
8.3	PROGRAMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN DE AUTOPROMOCIÓN	42
8.4	AYUDAS A JÓVENES PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	43
8.5	SUBSIDIACIÓN DE PRESTAMOS CONVENIDOS	43
8.6	AYUDAS PARA LA ADECUACIÓN DE SUELOS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS	44
8.7	AYUDAS AL ALQUILER.....	44
8.8	REHABILITACIÓN DE VIVIENDA.....	45
8.9	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS.....	45
8.10	REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE TITULARIDAD PÚBLICA	46
8.11	ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA	46
8.12	ACTUACIONES EXCEPCIONALES EN MATERIA DE VIVIENDA	47
8.13	ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD	47
8.14	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. PLAN REHABILITA PATRIMONIO	48
8.15	REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. PLAN VIVE TU CIUDAD.....	48
8.16	REHABILITACIÓN DE CONJUNTOS HISTÓRICOS. PLAN REVIVE TU CENTRO	49
8.17	PERMUTAS PROTEGIDAS DE VIVIENDAS Y BOLSA DE OFERTA DE VIVIENDAS ...	49
8.18	INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO PARA SU CESIÓN DE USO	50
8.19	APOYO A LAS PERSONAS INQUILINAS DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.....	50
8.20	VIVIENDAS GESTIONADAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, ENTIDADES PÚBLICAS Y ENTIDADES DEL TERCER SECTOR DE ACCIÓN SOCIAL	51

8.21	PROTECCIÓN DE PERSONAS AFECTADAS POR DESAHUCIOS. “NADIE SIN HOGAR”	51
8.22	REALOJO PARA AFECTADOS POR LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS O PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO Y APOYO A LAS SITUACIONES DE EMERGENCIA RESIDENCIAL.....	52
8.23	PROGRAMA PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL.....	52
8.24	INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN Y COOPERACIÓN	53

9 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RECOGIDAS EN LA GUÍA-MODELO PARA LA ELABORACIÓN DE PMVS..... 53

9.1	ACCESO A LA VIVIENDA	53
9.1.1	ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON EL USO ADECUADO (CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIÓN SOCIAL) DE LAS VIVIENDAS.	53
9.1.2	ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS ...	53
9.1.3	ESTRATEGIAS CON RELACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LA GESTIÓN DE SUELO.....	54
9.1.4	ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON EL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICOS.....	54
9.2	USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL:	54
9.2.1	ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON MEDIDAS PARA EL MEJOR USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EXISTENTE.	54
9.2.2	ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.	54
9.2.3	ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL. ...	54
9.2.4	ESTRATEGIAS PARA LA REHABILITACIÓN URBANA SOSTENIBLE.	54



10	OBJETIVOS DERIVADOS DEL DIAGNÓSTICO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MÁLAGA	54
10.1	GARANTIZAR SUELOS SUFICIENTES PARA DAR RESPUESTAS A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN LOS PRÓXIMOS AÑOS.	55
10.2	DIVERSIFICAR LAS MEDIDAS PARA CUMPLIR LOS OBJETIVOS DEL PLAN	55
10.3	FOMENTO DE LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.....	56
10.4	DESARROLLO DE PROGRAMAS DE FOMENTO DEL ALQUILER	56
10.5	VIVIENDAS PARA LOS COLECTIVOS MÁS DESFAVORECIDOS.....	56
10.6	ACABAR CON LA INFRAVIVIENDA.....	56
10.7	COLABORACIÓN EN LA ELIMINACIÓN DEL NÚCLEO DE LOS ASPERONES	57
10.8	FOMENTO DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS	57
10.9	MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL	57
10.10	UTILIZACIÓN DE AQUELLOS INSTRUMENTOS MUNICIPALES CON INCIDENCIA EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA: REGISTRO DE SOLARES Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....	58
III.	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PMVS DE MÁLAGA	59
OG1.	OBJETIVO GENERAL OG1: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA.....	60
OG2.	OBJETIVO GENERAL OG2: EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL	61
OG3.	OBJETIVO GENERAL OG3: FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO.....	62
IV.	ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS.....	63

E. 1.	ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DEL OBJETIVO GENERAL OG1: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA.....	64
P.1.1.	PROGRAMA PARA LA DISPOSICIÓN EN MERCADO DE SUELO PÚBLICO: PMS Y DEMANIAL MUNICIPAL.....	64
	DESCRIPCIÓN	64
	DESTINATARIOS	64
	CUANTÍA DE LAS ACTUACIONES	64
	FINANCIACIÓN	64
	PROGRAMACIÓN TEMPORAL	64
	OBJETIVO PREVISTO.....	64
	GESTIÓN.....	64
	PROCEDIMIENTO	64
P.1.2.	PROGRAMA PARA LA DISPOSICIÓN EN MERCADO DE SUELO PRIVADO: REGISTRO DE SOLARES	65
	DESCRIPCIÓN	65
	DESTINATARIOS	65
	FINANCIACIÓN	65
	PROGRAMACIÓN TEMPORAL	65
	OBJETIVO PREVISTO.....	65
	GESTIÓN.....	65
	PROCEDIMIENTO	65
P.1.3.	PROGRAMA PROJECT MANAGER MUNICIPAL	66
	DESCRIPCIÓN	66



DESTINATARIOS	66
FINANCIACIÓN	66
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	66
OBJETIVO PREVISTO	66
GESTIÓN	66
PROCEDIMIENTO	66
P.1.4.PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN VENTA EN SUELOS DE RESERVA URBANÍSTICA	67
DESCRIPCIÓN	67
BENEFICIARIOS	67
CUANTÍA DE LAS AYUDAS	67
FINANCIACIÓN	67
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	67
OBJETIVO PREVISTO	67
GESTIÓN	67
PROCEDIMIENTO	67
P.1.5.PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL INDUSTRIALIZADA	68
DESCRIPCIÓN	68
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	68
OBJETIVO PREVISTO	68
IMPORTE DE LA ACTUACIÓN	68
FINANCIACIÓN	68
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	68

GESTIÓN	68
PROCEDIMIENTO	69
P.1.6.PROGRAMA PARA EL REGISTRO DE VIVIENDAS DE ARRENDADORES	70
DESCRIPCIÓN	70
CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS	70
FUNCIONAMIENTO DEL PROGRAMA	70
AYUDAS	70
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	71
GESTIÓN	71
PROCEDIMIENTO	71
P.1.7.PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER	72
DESCRIPCIÓN	72
BENEFICIARIOS	72
OBJETIVOS PREVISTOS	72
FINANCIACIÓN	72
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	72
GESTIÓN	72
PROCEDIMIENTO	72
P.1.8.PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER	73
DESCRIPCIÓN	73
BENEFICIARIOS	73
FINANCIACIÓN	73



PROGRAMACIÓN TEMPORAL	73
OBJETIVO PREVISTO	73
GESTIÓN	73
PROCEDIMIENTO	73

P.1.9.PROGRAMA DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS 74

DESCRIPCIÓN	74
BENEFICIARIOS.....	74
FINANCIACIÓN	74
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	74
OBJETIVO PREVISTO.....	74
GESTIÓN.....	74
PROCEDIMIENTO	74
SUELOS.....	74

E. 2. ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCIÓN DEL OBJETIVO GENERAL OG2: EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL... 75

P.2.1.PROGRAMA MUNICIPAL PARA EL ALQUILER A FAMILIAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y NECESIDAD URGENTE DE VIVIENDA..... 75

DESCRIPCIÓN	75
BENEFICIARIOS.....	75
CUANTÍA DE LAS AYUDAS	75
FINANCIACIÓN	75
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	75

OBJETIVO PREVISTO.....	75
GESTIÓN.....	75
PROCEDIMIENTO	75

P.2.2.PROGRAMA PARA LA ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA . 76

DESCRIPCIÓN	76
BENEFICIARIOS.....	76
OBJETIVO PREVISTO.....	76
FINANCIACIÓN	76
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	76
GESTIÓN.....	76
PROCEDIMIENTO	76

P.2.3.PROGRAMA MUNICIPAL DE FOMENTO DEL PARQUE DE ALQUILER SOCIAL 77

DESCRIPCIÓN	77
BENEFICIARIOS.....	77
FINANCIACIÓN	77
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	77
OBJETIVO PREVISTO.....	77
GESTIÓN.....	77
PROCEDIMIENTO	77

P.2.4.PROGRAMA OFICINA MUNICIPAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA 78

DESCRIPCIÓN	78
COMPOSICIÓN	78



RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO	78
FINANCIACIÓN	78
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	78
GESTIÓN.....	78
PROCEDIMIENTO	78
P.2.5.PROGRAMA COMITÉ FRES	79
DESCRIPCIÓN	79
BENEFICIARIOS.....	79
ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	79
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	79
GESTIÓN.....	79
PROCEDIMIENTO	80
P.2.6.PROGRAMA PLAN DE ACCIÓN INTEGRAL EN DISTRITOS	81
DESCRIPCIÓN	81
ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	81
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	81
GESTIÓN.....	81
PROCEDIMIENTO	81
P.2.7.PROGRAMA PARA EL ALQUILER DE PERSONAS VULNERABLES 82	
DESCRIPCIÓN	82
BENEFICIARIOS.....	82
CUANTÍA DE LA AYUDA.....	82
FINANCIACIÓN	83
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	83

OBJETIVO PREVISTO.....	83
GESTIÓN.....	83
PROCEDIMIENTO	83
E. 3. ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DEL OBJETIVO GENERAL OG3: FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO	84
P.3.1.PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN PARCIAL EN CENTRO HISTÓRICO	84
DESCRIPCIÓN	84
BENEFICIARIOS.....	84
ÓRGANO COMPETENTE	84
RÉGIMEN DE CONCESIÓN	84
FINANCIACIÓN	84
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	84
OBJETIVO PREVISTO.....	84
GESTIÓN.....	84
PROCEDIMIENTO	85
P.3.2.PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN EN BARRIADAS 86	
DESCRIPCIÓN	86
BENEFICIARIOS.....	86
ÓRGANO COMPETENTE	86
RÉGIMEN DE CONCESIÓN	86
FINANCIACIÓN	86
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	86



OBJETIVO PREVISTO.....	86
GESTIÓN.....	86
PROCEDIMIENTO.....	86
P.3.3.PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN ESPECIAL.....	88
DESCRIPCIÓN.....	88
BENEFICIARIOS.....	88
ÓRGANO COMPETENTE.....	88
RÉGIMEN DE CONCESIÓN.....	88
FINANCIACIÓN.....	89
PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....	89
OBJETIVO PREVISTO.....	89
GESTIÓN.....	89
PROCEDIMIENTO.....	89
P.3.4.PROGRAMA MUNICIPAL DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD Y ASCENSORES.....	90
DESCRIPCIÓN.....	90
BENEFICIARIOS.....	90
FINANCIACIÓN.....	90
PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....	90
OBJETIVO PREVISTO.....	90
GESTIÓN.....	90
PROCEDIMIENTO.....	90
P.3.5.PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA.....	91
DESCRIPCIÓN.....	91

BENEFICIARIOS.....	91
CUANTÍA DE LAS AYUDAS.....	91
FINANCIACIÓN.....	91
PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....	91
OBJETIVO PREVISTO.....	91
GESTIÓN.....	91
PROCEDIMIENTO.....	92
P.3.6.PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS.....	93
DESCRIPCIÓN.....	93
ACTUACIONES SUBVENCIONABLES.....	93
CUANTÍA DE LAS AYUDAS.....	93
FINANCIACIÓN.....	93
PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....	93
OBJETIVO PREVISTO.....	93
GESTIÓN.....	93
PROCEDIMIENTO.....	93
P.3.7.PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.....	94
DESCRIPCIÓN.....	94
BENEFICIARIOS.....	94
ACTUACIONES SUBVENCIONABLES.....	94
CUANTÍA DE LAS AYUDAS.....	95
FINANCIACIÓN.....	95
PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....	95
OBJETIVO PREVISTO.....	95



GESTIÓN	95
PROCEDIMIENTO	95
P.3.8.PROGRAMA PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES.....	96
DESCRIPCIÓN	96
BENEFICIARIOS.....	96
CUANTÍA DE LAS AYUDAS	96
FINANCIACIÓN	96
PROGRAMACIÓN TEMPORAL	96
OBJETIVO PREVISTO.....	96
GESTIÓN.....	96
PROCEDIMIENTO	97
PROGRAMAS Y AGENTES ALINEADOS CON OBJETIVOS	98
V. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA.....	99
RE.1. RESUMEN ECONÓMICO DE ACTUACIONES TOTALES POR PROGRAMA	102
RE.2. RESUMEN ECONÓMICO DESGLOSADO DE ACTUACIONES Y AGENTES POR PROGRAMA.....	103
VI. SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	104
11 INDICADORES EXTRAÍDOS DEL PMVS.....	105
12 INDICADORES GENERALES SOBRE ÁREAS ESTADÍSTICAS Y DISTRITOS	106
1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	106
2. OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDAS.....	106

3. OFERTA DE VIVIENDA ALQUILER	106
4. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE.....	107
5. PARQUE RESIDENCIAL.....	107
6. REHABILITACIÓN	107
7. FOMENTO DEL ALQUILER.....	107
8. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	107
9. ATENCIÓN AL CIUDADANO DEMANDANTES.....	108
13 INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO ÁREAS ESTADÍSTICAS Y DISTRITOS	108
10. CONSTRUCCIÓN.....	108
11. MERCADO (DATOS CONCERTADOS).....	108

ANEXO I: SOBRE LA CUANTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA PREVISTA EN LOS DIFERENTES PROGRAMAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA EN EL PERÍODO DE VIGENCIA EL PLAN	109
---	------------



I. INTRODUCCIÓN

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo debe abordarse desde una triple perspectiva: analítica, al contener el estudio y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda; estratégica, al establecer los objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda y suelo; y programática, al definir y programar las actuaciones en materia de vivienda en el periodo de vigencia del Plan.

El Artículo 7.4 del Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, establece que mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán convocarse ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación al Plan Vive en Andalucía de los planes municipales de vivienda y suelo.

En dicha orden, y respetando en todo caso el contenido fijado en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, la consejería competente en materia de vivienda regulará el contenido imprescindible de los planes una vez elaborados, revisados o adaptados, que en todo caso incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

Por otro lado, el mencionado Plan Vive en Andalucía, establece en su artículo 6.3 que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan autonómico y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

Por otro lado, el artículo 13.2 de la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, LDVA, establece que los planes municipales de vivienda

y suelo tendrán como mínimo el siguiente contenido:

La determinación de 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.

Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

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.

Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.

El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.

Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.

Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Como hemos visto la LDVA hace referencia a “propuestas”, “medidas” y “ayudas”

Por otro lado, según lo establecido en la LDVA en aquellos casos en que se contemplen actuaciones que lleven aparejados procesos de selección se deberán contemplar el establecimiento y, por tanto, la regulación de dichos procedimientos, de conformidad con el apartado g) anterior.

El apartado 3 del artículo 13 añade que los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda del municipio.



De conformidad con la guía metodológica elaborada por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, se determina la necesidad de que el documento del Plan Municipal de Vivienda cuente con una fase estratégica en la que se contengan los objetivos y estrategias del Plan, debiendo definirse estos objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, y que podrán apoyar en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tenga el ayuntamiento.

Los objetivos del PMVS, por tanto, se insertan en la fase estratégica en la que se aborda la definición de aquellos que deriven de la observación de la normativa sectorial y de la reglamentación de referencia.

De igual manera, será de suma importancia situar los objetivos del PMVS en el marco de las líneas estratégicas definidas a nivel global, tanto por Naciones Unidas y su Agenda 2030, como por las propias Agendas Urbanas definidas a nivel estatal y en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

También deberán alinearse con los distintos Planes de Vivienda vigentes a nivel nacional y autonómico, al tratarse del marco fundamental de financiación de los programas que el propio Plan Municipal defina, y que se sustentarán a partir de las problemáticas detectadas en la fase de análisis del mismo, así como de los objetivos específicos que queden vinculados a compromisos programáticos de directrices políticas municipales.



II. MARCO OPERATIVO



1 OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE ODS DE NACIONES UNIDAS

En el año 2015 Naciones Unidas aprueba la Agenda 2030 para un desarrollo sostenible, incluyéndose en dicho documento hasta un total de 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible con la virtualidad de aplicación de los mismos a nivel Mundial.

Dichos objetivos definen de forma conceptual la totalidad de elementos o cuestiones que deben abordarse por los estados, regiones y ciudades para contribuir a un crecimiento y utilización de los recursos existentes de forma sostenible, incluyendo todas aquellas cuestiones que generan desigualdad a nivel mundial y se hace eco de la llamada universal a la adopción de medidas para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad.

En el marco de dichos objetivos, el número 11 queda definido como “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, estando por tanto directamente relacionado con las ciudades y por ello con las políticas a desarrollar en las mismas, en las que se incluye la política de vivienda.

Este objetivo, como hemos apuntado, abarca un amplio espectro de cuestiones, incluyéndose algunas como revitalizar la ciudad existente o garantizar el acceso a la vivienda, tratándose en la mayoría de los casos de un elenco de objetivos o previsiones que entroncan con parte de las competencias o actuaciones que desarrollan o ejecutan los propios municipios

Ha de resaltarse la importancia del papel de la planificación urbana en este apartado, tanto de la planificación urbanística en sentido tradicional como de aquella otra de carácter estratégico, pero también de relevancia, como es en nuestro caso el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que se configura como el principal instrumento de planificación estratégica a nivel local y que programa las intervenciones necesarias en materia de vivienda en la ciudades en un horizonte temporal de al menos cinco años.

Será en el marco territorial de las ciudades donde se sitúe el reto de conseguir los objetivos de igualdad, erradicación de la pobreza, reducción de los efectos del cambio climático y garantía de una vida sana. Serán las ciudades las que determinarán si lograremos un crecimiento económico inclusivo o cederemos ante una mayor desigualdad. Es en las ciudades donde las personas buscarán oportunidades de empleo y educación superior. Además, serán las ciudades las que determinarán si seguiremos por el camino del aumento constante y creciente de la explotación de los recursos del mundo o si podremos tomar una senda más sostenible.

A continuación, se relacionan algunas de las Metas del mencionado objetivo y que de alguna forma quedan relacionadas con los propios objetivos de la planificación estratégica de vivienda a escala local, y de las cuales deberá hacerse eco, por tanto, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de la ciudad de Málaga:

11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.

11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integrada y sostenible de los asentamientos humanos en todos los países.

11.6 De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo.



2 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DERIVADOS DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA

La Agenda Urbana Española, que fue tomada en consideración por el Consejo de Ministros el 22 de febrero de 2019, es la hoja de ruta que está marcando la estrategia y las acciones a llevar a cabo hasta 2030, para hacer de nuestros pueblos y ciudades ámbitos de convivencia amables, acogedores, saludables y concienciados.

Dicha Agenda Urbana, debe servir como marco de referencia para las áreas urbanas estableciendo un abanico de políticas de carácter social, económico y medioambiental, que pueden ser puestas en práctica por la administración local sobre todo en el ámbito de las ciudades.

La Agenda Urbana española establece diez objetivos estratégicos, los cuales a su vez se descomponen en una serie de objetivos específicos de los cuales derivan una serie de líneas de actuación, siendo estos objetivos los siguientes:

- Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
- Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente
- Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
- Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
- Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
- Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.
- Impulsar y favorecer la Economía Urbana.
- Garantizar el acceso a la vivienda
- Liderar y fomentar la innovación digital.
- Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

Con independencia de que todos los objetivos estratégicos de la Agenda Urbana Española están relacionados entre sí y deben entenderse en su globalidad, podemos comprobar que hay al menos dos de ellos, el dos y el ocho, que están directamente relacionados con el contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Objetivo 2.- Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.

Tal y como hemos comentado más arriba, cada objetivo estratégico se descompone en seis objetivos específicos y estos a su vez en líneas de actuación, siendo los del objetivo estratégico número dos los siguientes:

Objetivo 2.1 Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

Adoptar medidas a través del planeamiento territorial y urbanístico que aseguren un resultado equilibrado, favoreciendo los procesos de ocupación y de transformación del suelo, cuando correspondan, con una densidad urbana adecuada.

Evaluar el coste de la expansión urbana descontrolada, incluyendo todas sus consecuencias y externalidades negativas.

Incrementar la compacidad de los tejidos urbanos excesivamente laxos, propios de las urbanizaciones de baja densidad, propiciando, según los casos, incrementos de edificabilidad, de densidad o el reajuste de dotaciones sobredimensionadas.

Reurbanizar zonas industriales abandonadas y reedificar y reutilizar terrenos y edificios vacantes e infrautilizados, incluida la identificación, con mapas, de los inmuebles infrautilizados.

Evaluar, medir y gestionar las ocupaciones ilegales de suelos y edificios.

Objetivo 2.2.- Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

Asegurar con el planeamiento urbanístico una ocupación y uso del suelo eficiente combinando los usos compatibles, principalmente a escala de barrio.

Conectar los tejidos urbanos mediante corredores continuos de actividad y buscar la mezcla tipológica, funcional y social en la ciudad consolidada.

Evitar la terciarización y la gentrificación de determinadas áreas de la ciudad equilibrando los usos residenciales con los usos terciarios.

Favorecer la mezcla de usos en los edificios, flexibilizando los planes urbanísticos para que pueda responder a una demanda real cambiante. Es preciso tener en cuenta que las decisiones en la planificación territorial y urbana cambian los entornos, afectan a los lugares en los que se vive y se trabaja, a la forma de desplazarse, a qué se dedica el tiempo de ocio, siendo factores que determinan la salud de las personas, por lo que es necesario su análisis y seguimiento, la consideración de la equidad en los procesos de planeamiento, la participación comunitaria y el desarrollo de instrumentos que faciliten su visibilización desde las etapas más tempranas de la planificación.

Objetivo 2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

Eliminar barreras arquitectónicas, persiguiendo la mayor autonomía de las personas con discapacidad o con movilidad reducida, mejorando la accesibilidad universal a espacios y equipamientos públicos, vivienda y servicios básicos.

Asegurar el mayor confort posible del espacio público a través del control del ruido, de la contaminación del aire y de la lumínica y de las condiciones

térmicas, haciéndolo atractivo y saludable

Generar espacios públicos seguros, lo que en gran medida se consigue con su ocupación constante. De ahí que garantizar una densidad adecuada del tejido urbano y actividades que contribuyan a conseguir entornos transitados sea un buen instrumento para ello.

Objetivo 2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

Poner en marcha medidas de reconversión de suelos urbanos degradados en zonas verdes y parques para contribuir a la mejora del medio ambiente urbano y a la reducción de la contaminación, mediante el uso de técnicas de Restauración Ecológica.

Descontaminar suelos de usos industriales en desuso y proceder a su recuperación ambiental con carácter previo a su nueva utilización como suelo urbano.

Establecer, en los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, distancias suficientes entre las viviendas y todo tipo de actividades contaminantes de la atmósfera, como los polígonos industriales, las autopistas y las autovías.

Objetivo 2.5. Impulsar la regeneración urbana

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

Garantizar la regeneración urbana integrada, de forma que las operaciones físico-urbanísticas estén vinculadas con programas sociales, educativos y laborales, actuando de forma prioritaria en los barrios que mayor vulnerabilidad urbana presenten.

Fomentar e impulsar la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana

para lograr un adecuado equilibrio entre esta actividad y la de generación de nueva ciudad. En especial, favorecer las propuestas de regeneración urbana que provengan del ámbito del cooperativismo.

Promover la regeneración y la renovación urbanas a gran escala y vincularlas con herramientas de lucha contra el cambio climático y con la existencia de un parque de viviendas accesibles y asequibles a través de la rehabilitación.

Identificar posibles incrementos de valor en la edificación que puedan movilizar rehabilitaciones integrales, tanto públicas, como privadas. Entre ellos el aumento de la edificabilidad, el aumento del número de viviendas, los cambios de uso y la densificación de zonas periurbanas de baja densidad, así como definir herramientas que puedan condicionar estas técnicas a la creación de un parque de vivienda de calidad, accesible y asequible.

Definir métodos fiables y consensuados para evaluar las actuaciones de regeneración y renovación urbanas a gran escala que permitan mejorar los procedimientos de activación de estas intervenciones.

Poner en marcha mecanismos para identificar sinergias entre diferentes tipos de intervención en la ciudad consolidada desde un enfoque integral y a largo plazo.

Favorecer desde las Administraciones Públicas la financiación y la viabilidad de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, incluso fomentando la colaboración del sector privado.

Adoptar medidas para evitar que la renovación urbana lleve aparejados efectos colaterales de gentrificación, que impliquen cambios inadecuados en la morfología urbana y pérdida de la población residente.

Aprovechar el patrimonio cultural para realizar operaciones de regeneración urbana, porque es una verdadera oportunidad para la misma.

Fomentar la autopromoción en los cascos urbanos de los pueblos y ciudades más pequeños, para contribuir a su preservación y al objetivo de fijar población.

Arbitrar fórmulas de división y segregación de viviendas grandes en varias viviendas para adaptarlas a configuraciones que respondan a las demandas actuales, favorecer el alquiler y evitar su degradación por falta de mantenimiento.

Utilizar metodologías de participación como talleres o foros, que permitan la implicación, desde el inicio y de forma continuada, del tejido social a lo largo de estos procesos de transformación urbana.

Objetivo 2.6. Mejorar la calidad y sostenibilidad de los edificios

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

Propiciar una visión integral del entorno construido y no sólo de la edificación.

Mejorar el estado de conservación, seguridad, mantenimiento de los edificios y la habitabilidad de las viviendas.

Avanzar hacia la accesibilidad universal en edificios y viviendas.

Impulsar la mejora de la eficiencia energética del parque edificatorio existente con todas las medidas disponibles y posibles: fiscales, de agilización y simplificación de los trámites administrativos y mediante la puesta en marcha de campañas pedagógicas.

Promover las Inspecciones Técnicas de Edificios o los Informes de Evaluación de los Edificios para fomentar la puesta en marcha de medidas preventivas que impulsen el mantenimiento preventivo y no sólo corrector o paliativo en los edificios.

Utilizar mecanismos que permitan lograr sinergias entre los diferentes tipos de intervención en los edificios: mantenimiento, accesibilidad, eficiencia energética, etc. Se trata de potenciar la actuación integral sobre ellos.

Emplear técnicas constructivas eficientes que garanticen el uso de materiales adecuados para los edificios y viviendas y que faciliten la reutilización. Se trataría de “construir para durar”.

Impulsar el uso y la actualización del Libro del Edificio durante la vida útil del mismo. Fomentar el Libro del Edificio “existente” en el que consten las reparaciones y rehabilitaciones realizadas a lo largo de su vida útil

Impulsar medidas que promuevan la participación de técnicos y empresas de rehabilitación y reforma, que cumplan con sus obligaciones profesionales, para garantizar un correcto diseño y ejecución, lo que redundará en la calidad, la seguridad y la tranquilidad. Un ejemplo podría ser la solicitud de información sobre la empresa (REA, seguro de responsabilidad civil, al día en Hacienda y Seguridad Social, es decir, datos objetivos y obligatorios) a la hora de otorgar las licencias o posibles subvenciones públicas.

Objetivo 8.- Garantizar el acceso a la vivienda

Este objetivo se descompone en dos objetivos específicos y estos a su vez en una serie de líneas de actuación.

Objetivo 8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia directa en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

Asegurar que el suelo vinculado al uso residencial por la ordenación territorial y urbanística esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Para ello es preciso fomentar el uso efectivo de las viviendas que estén vacías en aquellas zonas en las que exista una demanda real y acreditada, así como, en su caso, utilizar las medidas, tanto de fomento como incluso coercitivas, que sean precisas, para garantizar que se cumple la función social de la propiedad y el destino prioritario de las viviendas al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico.

Promover medidas de acción positiva en la garantía del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, tanto por medio de la vivienda de titularidad pública, como mediante medidas de fomento que faciliten la puesta en el mercado de viviendas suficientes a precios asequibles.

Propiciar una visión integral de la vivienda como un elemento que se integra en un entorno adecuado.

Garantizar unas determinadas reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en el propio planeamiento, con un criterio de reparto de las mismas que respete la cohesión social e impida la formación de guetos.

Impulsar la generación de viviendas dotacionales públicas o de viviendas sociales en las que esté garantizada la titularidad pública de forma indefinida.

Favorecer el alquiler para equilibrar esta forma de tenencia con la vivienda en

propiedad.

Mejorar la seguridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y la eficiencia energética de las viviendas.

Incluir a las personas con discapacidad como beneficiarios específicos en los planes y programas que ayuden al acceso a una vivienda para colectivos vulnerables.

Evitar la gentrificación. Delimitar ámbitos de tanteo y retracto en los que la Administración Pública pueda adquirir inmuebles para fomentar el alquiler social. También serviría a este mismo fin la adquisición finalista de viviendas dentro de los ámbitos que han sido objeto de una operación de regeneración urbana con importante financiación pública.

Avanzar en un concepto de habitabilidad adaptado a las necesidades motivadas por las nuevas configuraciones familiares y a las actuales condiciones de vida.

Objetivo 8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia directa en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

Impulsar la creación de parques públicos y privados de vivienda a precios asequibles, que permitan atender, especialmente, las necesidades de las personas más vulnerables mediante el alquiler. En concreto, disponer de un parque de vivienda social suficiente para atender las situaciones de mayor vulnerabilidad social. Entre éstas últimas, también las de las personas a las que ha sobrevenido una discapacidad (por accidente, evento de salud, envejecimiento, etc.), que, por esa razón, ya no pueden permanecer en la vivienda en la que residían.

Potenciar la vivienda social, no sólo a partir de nuevas promociones, sino mediante la activación e incorporación al mercado de viviendas desocupadas, promoviendo la rehabilitación del parque de vivienda. Esta vivienda debería

tener como beneficiarios prioritarios a todas aquellas personas que se encuentren en situación de emergencia humanitaria o de exclusión social severa.

Fomentar las ayudas al alquiler y otras ayudas sociales, como las específicas para realizar obras de accesibilidad, de manera que se garantice el acceso a una vivienda de quiénes tienen mayores problemas para ello.

Fomentar e incluso exigir normativamente la existencia de fondos de reserva en las comunidades de propietarios de edificios de tipología residencial colectiva que coadyuven a la realización de las obras de accesibilidad que sean necesarias.

Implantar protocolos tempranos de prevención de desahucios para evitar que se produzcan sin alojamientos alternativos, con medidas adecuadas de seguimiento y evaluación.

Favorecer la consolidación de formas diversas de tenencia de la vivienda, aparte de la propiedad y el alquiler. En especial, las que ofrece y puede llegar a ofrecer el cooperativismo.

3 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DERIVADOS DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA 2030

Tal y como hemos visto la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en septiembre de 2015 en Nueva York plantea 17 objetivos (denominados Objetivos de Desarrollo Sostenible - ODS) y 169 metas, de carácter integrado e indivisible, en las esferas de lo económico, lo social y lo ambiental, para la mejora de la calidad de vida de las personas y el aseguramiento del ejercicio de sus derechos humanos, así como la protección del planeta.

Tal y como hemos visto en uno de los apartados anteriores y en el marco de la organización estatal se ha aprobado la Agenda Urbana 2030, aunque la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobó con anterioridad su propia agenda urbana. Dicha Agenda fue aprobada con el objetivo de constituirse en un marco estratégico cuya finalidad es la de convertirse en un instrumento del desarrollo territorial, social, económico y ambiental de la región, a través de la potenciación del papel de las ciudades mediante la configuración de elementos de referencia para el diseño e implementación de políticas públicas en el horizonte temporal del 2030, para tratar de dar respuesta al Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 de la Agenda 2030 de Naciones Unidas, directamente relacionado con la consecución de ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

La Agenda Urbana de Andalucía se estructura en base a cinco dimensiones adaptadas a la realidad urbana de nuestra región, y que son las dimensiones espacial, económica, social, ambiental y gobernanza. El sistema de producción de contenidos de esta Agenda, por cada dimensión, se estructura en base a: Hechos, Retos, Líneas Estratégicas y Ejes de Actuación.

Es en la dimensión social de la Agenda Urbana de Andalucía 2030 (AUA 2030) donde encontramos objetivos y estrategias directamente relacionados con la

política de vivienda y que por tanto incorporamos al presente Plan Municipal de Vivienda como uno de los elementos de referencia estratégicos del mismo.

Dicha dimensión social se estructura en ocho Hechos, cuatro Retos, seis Líneas y trece Ejes.

El Hecho 5 se denomina “Necesidad de perfeccionamiento de políticas públicas de vivienda”, el Hecho 6 “Riesgos de Gentrificación, y el Hecho 7 “Espacios en la ciudad de concentración de población vulnerable” que enlazan con el Reto 3 de “Promover la ciudad equitativa”.

Dicho reto 3 pretende avanzar hacia un modelo de ciudad equitativa, en el que aspectos como el acceso a bienes y servicios, las características y el estado de conservación de viviendas, viarios y equipamientos públicos o el acceso a redes de transporte, se conviertan en elementos clave de reducción de la desigualdad social.

Y da lugar a dos líneas estratégicas: “ L3 Acceso a una vivienda digna y adecuada” y “ L4 Regeneración integral de la ciudad”, desarrollándose la L3 mediante el Eje 17 “Desarrollar medidas que permitan el acceso a la vivienda a todos los colectivos sociales” y la L4 mediante los Ejes 18 “Mitigar los efectos y limitar las dinámicas de gentrificación en la ciudad” y 19 “Desarrollar programas de intervención en zonas desfavorecidas, atendiendo a la vulnerabilidad en todas sus dimensiones”

RETO 3. PROMOVER LA CIUDAD EQUITATIVA

LÍNEA ESTRATÉGICA L3: Acceso a una vivienda digna y adecuada

EJE 17. Desarrollar medidas que permitan el acceso a la vivienda a todos los colectivos sociales.

Implementación de acciones para facilitar el acceso a vivienda a los colectivos sociales más vulnerables, con especial atención a la adecuación al parque



residencial a los nuevos retos demográficos (envejecimiento de la población, población migrante y población flotante).

Marco orientativo de elementos clave

- Ayudas de acceso a la vivienda para jóvenes.
- Ayudas para hogares de pocos recursos, poniendo especial atención a hogares monoparentales.
- Ampliación de la oferta de vivienda pública, especialmente en régimen de alquiler.
 - Desarrollo de mecanismos de intermediación en caso de ejecución hipotecaria cuando las personas afectadas no dispongan de residencia alternativa.
 - Diagnósticos pormenorizados sobre el parque residencial en desuso (vivienda vacía).
- Establecimiento de incentivos para la inclusión de la vivienda vacía en la oferta residencial.
- Adecuación del diseño del parque de vivienda nuevo y existente al perfil sociodemográfico y formas de composición de los hogares de la ciudad (personas viviendo solas, ocupadas en horas concretas, etc.).
- Mejora de la accesibilidad física a la vivienda, con especial atención a las necesidades de la población mayor y las personas con movilidad reducida.
- Mejora de las instalaciones básicas de la vivienda.
- Adaptación de las edificaciones a las nuevas formas de composición de los hogares.

- Adecuación entre el tamaño de la vivienda y las características del hogar, evitando problemas de hacinamiento, especialmente entre aquellos no conformados por familias.

- Establecimiento de incentivos a la rehabilitación energética de viviendas, con un enfoque particular sobre los colectivos en vulnerabilidad energética.

Generación de conocimiento para la toma de decisiones

Información sobre precios de vivienda libre, tanto en propiedad como en alquiler.

Información pormenorizada de la vivienda vacía, tanto para su cuantificación como en cuanto a las causas de su desuso.

Datos sobre el esfuerzo de acceso a la vivienda (indicador que relaciona el precio de la vivienda con los ingresos de los hogares).

Promoción de reactivación de la vivienda vacía, especialmente mediante en régimen de alquiler.

Creación, en caso de que no existan, de oficinas o entidades de asesoramiento para el acceso a la vivienda.

Datos sobre riesgo de vulnerabilidad energética en todas las ciudades andaluzas.

RETO 3: PROMOVER LA CIUDAD EQUITATIVA

LÍNEA ESTRATÉGICA L4: Regeneración integral de la ciudad

EJE 8. Mitigar los efectos y limitar las dinámicas de gentrificación en la ciudad

Establecer medidas para contrarrestar el desplazamiento de los habitantes originarios a las zonas de las ciudades que sufren los efectos de la

gentrificación, así como para limitar el avance de este fenómeno en los centros de las ciudades.

Marco orientativo de elementos clave

- Establecimiento de mecanismos de control de procesos especulativos inmobiliarios.
- Establecimiento de mecanismos de control de subida de los alquileres tras la rehabilitación de edificios, cuando se ha recibido financiación pública para tal fin.
- Control de los apartamentos y pisos utilizados con fines turísticos.
- Desarrollo de mecanismos de protección para las personas arrendatarias ante incrementos de los alquileres que superen determinados umbrales.

Generación de conocimiento para la toma de decisiones

Información, a una escala de desagregación territorial relevante, sobre precios de vivienda libre, tanto en propiedad como en alquiler.

Información, a una escala de desagregación territorial relevante, sobre pisos destinados a alquileres vacacionales de corta duración.

RETO 3: PROMOVER LA CIUDAD EQUITATIVA

LÍNEA ESTRATÉGICA L4: Regeneración integral de la ciudad

EJE 19. Desarrollar programas de intervención en zonas desfavorecidas, atendiendo a la vulnerabilidad en todas sus dimensiones

Implementar actuaciones planificadas de rehabilitación y mejora de zonas degradadas de la ciudad, a fin de garantizar la calidad habitacional de sus residentes y su inclusión social.

Marco orientativo de elementos clave

- Elaboración de diagnósticos a escala territorial relevante de barrios o zonas vulnerables, desde una perspectiva multidimensional, con particular atención a núcleos de población sensibles a la vulnerabilidad energética.
- Desarrollo de actuaciones integrales en barrios y zonas desfavorecidas, en las que las diferentes administraciones desempeñen sus tareas y funciones coordinadas de manera efectiva y con participación ciudadana.
- Rehabilitación e intervención sobre la calidad edificatoria en estas áreas.
- Dotación y mejora de los espacios públicos y equipamientos en estas áreas.
- Desarrollo de programas para la inclusión social en función de los indicadores de vulnerabilidad (formación, empleo, integración de población inmigrante...).
- Establecimiento de medidas preventivas para evitar la concentración espacial de colectivos vulnerables o excluidos.
- Actuaciones en asentamientos informales relacionados con la población inmigrante y la actividad agrícola temporera y establecimiento de sistemas de alojamiento adecuados, así como dotación de las infraestructuras sociales y sanitarias correspondientes.

Generación de conocimiento para la toma de decisiones

Datos, a escala territorialmente desagregada, del estado de las viviendas y edificios.

Datos, a escala territorialmente desagregada, sobre indicadores de exclusión social (desempleo, nivel formativo, hogares monoparentales, etc.).



Datos, a escala territorialmente desagregada, de otros indicadores que pueden vincularse con situaciones de exclusión o vulnerabilidad social, como la etnia o el lugar de procedencia en la población inmigrante.

4 OBJETIVOS DERIVADOS DE LA LEY 12/2023 DE 24 DE MAYO POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

En el Boletín Oficial del Estado (BOE) de 25 de mayo de 2023 se publicó la Ley 12/2023 de 24 mayo de, por el derecho a la vivienda, en lo que supone la primer Ley que dicta el estado sobre esta materia, y que se ampara en una serie de títulos competenciales, que podríamos calificar de tagenciales al derecho a la vivienda, toda vez que las competencias exclusivas en materia de vivienda corresponden a las Comunidades Autónomas.

Ello supone, que gran parte de las determinaciones de la Ley, salvo aquellas que afectan al derecho civil, necesitarán de un desarrollo normativo, cuando no una elaboración completa de su contenido por las normas autonómicas.

Con independencia de ello, la Ley incorpora en su artículo dos un elenco de elementos que constituyen los fines de las políticas públicas de vivienda y que a continuación recogemos en tanto en cuanto pueden ser tenidos en cuenta o informar, la elaboración del programa de actuación del PMVS.

Constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- a) La efectividad de los derechos de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y las recomendaciones de los instrumentos internacionales ratificados por España.
- b) Promover el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora.
- c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal



- que, atendiendo a la normativa aplicable, deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, con especial atención a las necesidades de los menores, para quienes la vivienda constituye además un espacio fundamental de desarrollo, seguridad y cobijo, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.
- d) Fomentar la colaboración interadministrativa, favoreciendo la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y garantizar la participación de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.
- e) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, y específicamente a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.
- f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores sociales con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado, mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las características y necesidades de todos los ámbitos territoriales, afectados por diferentes dinámicas de crecimiento o de pérdida de población.
- g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales y contemplando de forma específica las características de la vivienda en el medio rural.
- h) Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial.
- i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables, con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.
- j) Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada.
- k) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.
- l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la integración, inclusión y cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.



- m) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.
- n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación, la exclusión residencial grave como el chabolismo o el sinhogarismo y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.
- o) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad, capacidad y perspectiva territorial, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.
- p) Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda por parte de las Administraciones competentes y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.
- q) Priorizar la atención e información a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo que, por encontrarse en situación de pobreza, exclusión social u otras formas de vulnerabilidad, deben ser objeto de especial protección.
- r) Contribuir en la aplicación de las políticas de vivienda a la corrección de los desequilibrios territoriales, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos como en entornos rurales, que pueden estar más afectados por fenómenos de despoblación.
- s) Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, particularmente de los promotores sociales de vivienda, de las asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda, de las asociaciones de arrendatarios y de propietarios, de administradores de fincas y de los agentes inmobiliarios.
- t) Potenciar la economía social, impulsando la participación de las entidades de carácter social y asistencial en el ámbito de la vivienda.



5 OBJETIVOS DERIVADOS DE LA LEY 12/2023 DE 24 DE MAYO POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

En el Boletín Oficial del Estado (BOE) de 25 de mayo de 2023 se publicó la Ley 12/2023 de 24 de mayo de, por el derecho a la vivienda, en lo que supone la primer Ley que dicta el estado sobre esta materia, y que se ampara en una serie de títulos competenciales, que podríamos calificar de tagenciales al derecho a la vivienda, toda vez que las competencias exclusivas en materia de vivienda corresponden a las Comunidades Autónomas.

Ello supone, que gran parte de las determinaciones de la Ley, salvo aquellas que afectan al derecho civil, necesitarán de un desarrollo normativo, cuando no una elaboración completa de su contenido por las normas autonómicas.

Con independencia de ello, la Ley incorpora en su artículo dos un elenco de elementos que constituyen los fines de las políticas públicas de vivienda y que a continuación recogemos en tanto en cuanto pueden ser tenidos en cuenta o informar, la elaboración del programa de actuación del PMVS.

Constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- a) La efectividad de los derechos de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y las recomendaciones de los instrumentos internacionales ratificados por España.
- b) Promover el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora.
- c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que, atendiendo a la normativa aplicable, deben cumplir las mismas para

garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, con especial atención a las necesidades de los menores, para quienes la vivienda constituye además un espacio fundamental de desarrollo, seguridad y cobijo, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.

- d) Fomentar la colaboración interadministrativa, favoreciendo la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y garantizar la participación de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.
- e) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, y específicamente a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.
- f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores sociales con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado, mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las características y necesidades de todos los ámbitos territoriales, afectados por diferentes dinámicas de crecimiento o de pérdida de población.
- g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales y contemplando de forma específica las características de la vivienda en el medio rural.



- h) Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial.
- i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables, con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.
- j) Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada.
- k) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.
- l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la integración, inclusión y cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.
- m) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.
- n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación, la exclusión residencial grave como el chabolismo o el sinhogarismo y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.
- o) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad, capacidad y perspectiva territorial, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.
- p) Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda por parte de las Administraciones competentes y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.
- q) Priorizar la atención e información a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo que, por encontrarse en situación de pobreza, exclusión social u otras formas de vulnerabilidad, deben ser objeto de especial protección.
- r) Contribuir en la aplicación de las políticas de vivienda a la corrección de los desequilibrios territoriales, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos como en entornos rurales, que pueden estar más afectados por fenómenos de despoblación.
- s) Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, particularmente de los promotores sociales de vivienda, de las asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda, de las asociaciones de arrendatarios y de propietarios, de administradores de fincas y de los agentes inmobiliarios.
- t) Potenciar la economía social, impulsando la participación de las entidades de carácter social y asistencial en el ámbito de la vivienda.



6 PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA: REAL DECRETO 853/2021 DE 5 DE OCTUBRE POR EL QUE SE REGULAN LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL EN EL MARCO DE DICHO PLAN

El 7 de octubre de 2020 se aprobó el marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, que pretende trazar la hoja de ruta para la modernización de la economía española. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado posteriormente por Real Decreto ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, es un proyecto que requiere de la implicación de todos los agentes económicos y sociales, de todos los niveles de gobierno y del conjunto de los recursos de la administración pública. Los proyectos que constituyen el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia han de permitir la realización de reformas estructurales en los próximos años, mediante cambios normativos e inversiones y, por lo tanto, permitirán avanzar en un cambio del modelo productivo para la recuperación de la economía tras la pandemia causada por la COVID-19 y, además, una transformación hacia una estructura más resiliente e inclusiva, de especial relevancia, todo ello, para el interés público, social y económico.

El componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España tiene como principal objetivo activar en España un sector de la rehabilitación que permita generar empleo y actividad en el corto plazo y que garantice un ritmo de renovación sostenible del parque edificado en el medio y largo plazo, respondiendo a la necesidad de adaptar el parque de edificios y viviendas en España a los retos nacionales y europeos en materia de sostenibilidad, en entornos urbanos y rurales, teniendo en cuenta sus características y su gran potencial de mejora.

En el marco del componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, son objetivos del Real decreto 853/2021 de 5 de octubre por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social los siguientes:

- a) Impulsar la implementación de la Agenda Urbana Española y, de forma específica, la actividad de rehabilitación como pieza clave en la reactivación del sector de la construcción e inmobiliario y en el cumplimiento de los compromisos europeos y nacionales en materia de energía, clima y digitalización, con una enorme potencialidad, tanto por las condiciones de antigüedad y conservación del parque edificatorio, como por su capacidad de creación de puestos de trabajo.
- b) En el marco de implementación de la Agenda Urbana, cumplimiento a través de sus programas y entre otros, de los siguientes principios clave: eficiencia energética; asequibilidad en el acceso a la vivienda; descarbonización e integración de renovables; ciclo de vida y circularidad; así como elevados niveles ambientales y de salud.
- c) Lucha contra la pobreza energética: los programas de ayudas a la rehabilitación y construcción de vivienda social que desarrollan el plan atienden a la realidad económica y social de los hogares, y a sus particulares circunstancias, con especial atención a la problemática social de la pobreza energética.
- d) Renovación y mejora de viviendas y entornos residenciales: el plan contempla herramientas para impulsar la rehabilitación del parque residencial edificado de comunidades autónomas y entidades locales, con vocación ejemplarizante, en aras de la reducción de consumo de energía y de las emisiones.
- e) Descarbonización de la calefacción y la refrigeración: los programas de rehabilitación del plan impulsan la reducción del consumo de calefacción y refrigeración mediante actuaciones que reduzcan su demanda y mejoren el rendimiento energético de estas instalaciones fomentando la sustitución de los combustibles fósiles por energías renovables.
- f) Contribuir a la digitalización del sector edificatorio en las actuaciones de rehabilitación y la promoción de vivienda en alquiler social, favoreciendo la generación de unas bases y dinámica de crecimiento y consolidación del sector que continúe en el medio y el largo plazo.
- g) Contribuir al impulso de los ámbitos emblemáticos de la Unión Europea y, en



particular, a la «Activación», puesta en marcha temprana de tecnologías limpias con perspectivas de futuro y aceleración del desarrollo y el uso de energías renovables y la «Renovación», para la mejora de la eficiencia energética de los edificios públicos y privados.

- h) Generar el modelo de gestión del agente rehabilitador y fomentar la agrupación de los distintos servicios para la ejecución de las rehabilitaciones a través de un único agente o gestor, modelo «llave en mano».

Para la consecución de estos objetivos, el componente 2 establece un conjunto de reformas e inversiones que permitirán avanzar específicamente en materia de rehabilitación edificatoria residencial, impulsando esta actividad a través de medidas en el ámbito regulatorio y la financiación para la creación de un entorno favorable, y de impulso de la vivienda en alquiler social como instrumento efectivo al servicio del ejercicio del derecho constitucional.

Para ello, se establece la aplicación de diferentes instrumentos que conforman un marco de apoyo a la actividad de rehabilitación, de manera que los programas de ayuda se complementen con medidas de mejora del acceso a la financiación para acometer las actuaciones y la aplicación de medidas de fiscalidad favorable, que favorezcan la toma de decisiones y permitan alcanzar las metas establecidas de renovación del parque edificatorio residencial.

En este contexto, dicho real decreto articula y regula los siguientes programas de ayuda que se encuadran específicamente en dos de las inversiones del componente 2, la inversión C02.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales» y la inversión C02.I02 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes»:

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.

El Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de

rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) previamente delimitados en municipios de cualquier tamaño de población

2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación

El objeto de este programa es la financiación de la prestación del servicio de oficinas de rehabilitación, tipo «ventanilla única» que, con independencia de las oficinas de rehabilitación establecidas para el desarrollo de las actuaciones a nivel de ERRP, tengan el objetivo de coordinar, informar y facilitar la gestión de las ayudas y la prestación de servicios que contribuyan a facilitar la implementación y la gestión integral de los proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial al servicio de los ciudadanos, comunidades de propietarios, empresas y agentes rehabilitadores en general.

3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.

Este programa tiene por objeto, tanto en ámbito urbano como rural, la financiación de obras o actuaciones en los edificios de uso predominante residencial en las que se obtenga una mejora acreditada de la eficiencia energética, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares

4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.

Este programa tiene por objeto la financiación de actuaciones u obras de mejora de la eficiencia energética en las viviendas, ya sean unifamiliares o pertenecientes a edificios plurifamiliares

5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.



El objeto de este programa es el impulso a la implantación y generalización del Libro de edificio existente para la rehabilitación, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión, así como el desarrollo de proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios de acuerdo con los límites establecidos, con el propósito de activar la demanda de una rehabilitación energética significativa y de alta calidad en los edificios, que permita cumplir los objetivos europeos e impulse la actividad de este sector de actividad en el medio y largo plazo.

6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

El objeto de este programa es el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública, tanto de administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, como de empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso de acuerdo con las condiciones previstas en este programa.

7 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA: REAL DECRETO 42/2022 DE 18 DE ENERO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025

El 19 de enero de 2022 se publica en el Boletín Oficial del Estado, BOE, el Real Decreto 42/2022 de 18 de enero por el que se aprueba el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

En la justificación de dicho texto normativo se apunta a que la recuperación de la crisis económico financiera iniciada en 2007 se ha visto ahora truncada, por la irrupción de la crisis sanitaria y económica originada por la pandemia del COVID-19, lo que está condicionando la evolución de las ayudas contempladas en el plan anterior, para lo que se han articulado mecanismos excepcionales que mejoren su ejecución.

Añade que la coincidencia temporal de la formulación del plan con la irrupción de los fondos europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia en el ámbito del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España destinados prioritariamente a la rehabilitación en términos de sostenibilidad y a la mejora de la eficiencia energética de viviendas y su entorno, recomienda que el nuevo Plan Estatal centre sus esfuerzos en facilitar el acceso a la vivienda, a corto plazo, mediante ayudas al alquiler y en propiciar, a medio plazo, el incremento del parque público de vivienda y de vivienda en alquiler asequible, entre otras medida complementarias.



Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 se estructura en los siguientes 12 programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
4. Programa de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
5. Programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
6. Programa de incremento del parque público de viviendas.
7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.
8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB para su alquiler como vivienda asequible o social.
10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.
11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
12. Programa de ayuda a la erradicación del chabolismo y la infravivienda.

7.1 PROGRAMA DE SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA
SOLICITANTE:	PERSONAS
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	SOLICITUD DE LOS BENEFICIARIOS
DESCRIPCIÓN:	ESTE PROGRAMA TIENE POR OBJETO ATENDER EL PAGO DE LAS AYUDAS DE SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS, REGULADOS EN ANTERIORES PLANES ESTATALES DE VIVIENDA, A AQUELLOS BENEFICIARIOS QUE TENGAN DERECHO A LA MISMA DE ACUERDO CON LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.
BENEFICIARIOS:	LOS RECONOCIDOS EN EL CORRESPONDIENTE PLAN ESTATAL DEL QUE PROCEDA.
AYUDA:	LA SUBSIDIACIÓN RECONOCIDA EN EL CORRESPONDIENTE PLAN ESTATAL DEL QUE PROCEDA.

7.2 PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA
SOLICITANTE:	PERSONAS
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	CONVOCATORIA AUTONÓMICA. ABIERTA, CONTINUADA Y PERMANENTE.
DESCRIPCIÓN:	ESTE PROGRAMA TIENE POR OBJETO FACILITAR EL DISFRUTE DE UNA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER O DE CESIÓN DE USO A SECTORES DE POBLACIÓN CON ESCASOS MEDIOS ECONÓMICOS, MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE AYUDAS DIRECTAS A LOS ARRENDATARIOS O CESIONARIOS, POR UN PLAZO MÍNIMO DE 5 AÑOS.
BENEFICIARIOS:	INQUILINOS, NI FAMILIARES NI SOCIOS DEL ARRENDADOR, SIN VIVIENDA EN PROPIEDAD.
REQUISITOS:	VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE
LÍMITE DE INGRESOS:	<ul style="list-style-type: none"> - 3 IPREM - 4 IPREM: FAMILIA NUMEROSA GENERAL Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD - 5 IPREM: FAMILIA NUMEROSA ESPECIAL O PERSONAS CON DETERMINADOS GRADOS DE DISCAPACIDAD INTELECTUAL O FÍSICA.
LÍMITE DE LA RENTA AL ALQUILER:	<ul style="list-style-type: none"> - CON CARÁCTER GENERAL 600 EUROS/MES - 900 EUROS/MES EN DETERMINADOS ÁMBITOS A DEFINIR POR LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS.
CUANTÍA Y PLAZO DE LA AYUDA:	<ul style="list-style-type: none"> - CON CARÁCTER GENERAL: HASTA EL 50% DE LA RENTA MENSUAL - POR UN PLAZO DE 5 AÑOS

7.3 PROGRAMA DE AYUDA A LAS VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO, PERSONAS OBJETO DE DESAHUCIO DE SU VIVIENDA HABITUAL, PERSONAS SIN HOGAR Y OTRAS PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES.

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA PÚBLICA, VIVIENDA PRIVADA Y OTROS ALOJAMIENTOS
SOLICITANTE:	PERSONAS
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	CONVOCATORIA AUTONÓMICA. ABIERTA, CONTINUADA Y PERMANENTE
DESCRIPCIÓN:	ESTE PROGRAMA TIENE POR OBJETO FACILITAR UNA SOLUCIÓN HABITACIONAL INMEDIATA A LAS PERSONAS VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO, A LAS PERSONAS OBJETO DE DESAHUCIO DE SU VIVIENDA HABITUAL, A LAS PERSONAS SIN HOGAR Y A OTRAS PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES.
BENEFICIARIOS:	PERSONAS VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO, PERSONAS OBJETO DE DESAHUCIO DE SU VIVIENDA HABITUAL, PERSONAS SIN HOGAR Y PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES SEGÚN INFORME DE SERVICIOS SOCIALES.
	ADMINISTRACIONES Y ENTIDADES PRIVADAS PARA LOS MISMOS DESTINATARIOS.
CUANTÍA Y PLAZO DE LA AYUDA:	<ul style="list-style-type: none"> - AYUDA DIRECTA HASTA 900 EUROS AL MES, HASTA EL 100% DE LA RENTA MENSUAL - AYUDA DIRECTA HASTA 200 EUROS AL MES, HASTA EL 100% DE LOS GASTOS MENSUALES - PLAZO DE HASTA CINCO AÑOS.

7.4 PROGRAMA DE AYUDA A LOS ARRENDATARIOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD SOBREVENIDA

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA
SOLICITANTE:	PERSONAS
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	CONVOCATORIA AUTONÓMICA. ABIERTA, CONTINUADA Y PERMANENTE
DESCRIPCIÓN:	ESTE PROGRAMA TIENE POR OBJETO LA CONCESIÓN DE UNA AYUDA PARA EL PAGO DEL ALQUILER A LOS ARRENDATARIOS DE VIVIENDA HABITUAL EN EL SUPUESTO DE VULNERABILIDAD SOBREVENIDA.
BENEFICIARIOS:	INQUILINOS, NI FAMILIARES NI SOCIOS DEL ARRENDADOR, SIN VIVIENDA EN PROPIEDAD.
REQUISITOS:	VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE
LÍMITE DE INGRESOS:	<ul style="list-style-type: none"> - 3 IPREM - 4 IPREM: FAMILIA NUMEROSA GENERAL Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD - 5 IPREM: FAMILIA NUMEROSA ESPECIAL O PERSONAS CON DETERMINADOS GRADOS DE DISCAPACIDAD INTELECTUAL O FÍSICA.
LÍMITE DE LA RENTA AL ALQUILER:	<ul style="list-style-type: none"> - CON CARÁCTER GENERAL 900 EUROS/MES
CUANTÍA Y PLAZO DE LA AYUDA:	<ul style="list-style-type: none"> - CON CARÁCTER GENERAL: HASTA EL 100% DE LA RENTA MENSUAL - MIENTRAS DURE LA SITUACIÓN, MÁXIMO POR UN PLAZO DE 5 AÑOS

7.5 PROGRAMA DE AYUDA A LOS JÓVENES Y PARA CONTRIBUIR AL RETO DEMOGRÁFICO

TIPOLOGÍA:	VIVIENDAS
SOLICITANTE:	PERSONAS PROMOTORAS
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	SOLICITUD DE LOS BENEFICIARIOS
DESCRIPCIÓN:	ESTE PROGRAMA TIENE POR OBJETO FACILITAR EL ACCESO AL DISFRUTE DE UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA EN RÉGIMEN DE ALQUILER O DE CESIÓN EN USO A LOS JÓVENES CON ESCASOS MEDIOS ECONÓMICOS, MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE AYUDAS DIRECTAS AL ARRENDATARIO O CESIONARIO O FACILITAR A LOS JÓVENES EL ACCESO A UNA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD LOCALIZADA, EN AMBOS SUPUESTOS, EN UN MUNICIPIO O NÚCLEO DE POBLACIÓN DE PEQUEÑO TAMAÑO, MEDIANTE LA CONCESIÓN DE UNA SUBVENCIÓN DIRECTA PARA SU ADQUISICIÓN.
BENEFICIARIOS:	INQUILINOS MENORES DE 35 AÑOS, NI FAMILIARES NI SOCIOS DEL ARRENDADOR, SIN VIVIENDA EN PROPIEDAD. COMPRADORES MENORES DE 35 AÑOS, EN MUNICIPIOS INFERIORES A 10.000 HAB, SIN VIVIENDA EN PROPIEDAD.
REQUISITOS:	DESTINO A VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE
LÍMITE DE INGRESOS:	<ul style="list-style-type: none"> - 3 IPREM - 4 IPREM: FAMILIA NUMEROSA GENERAL Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD - 5 IPREM: FAMILIA NUMEROSA ESPECIAL O PERSONAS CON DETERMINADOS GRADOS DE DISCAPACIDAD INTELECTUAL O FÍSICA.
LÍMITE DE INVERSIÓN:	<ul style="list-style-type: none"> - ALQUILER: MÁXIMO 600 EUROS/MES - ADQUISICIÓN: MÁXIMO 100.000€
CUANTÍA DE LA AYUDA:	<ul style="list-style-type: none"> - ALQUILER: MÁXIMO 60% DEL ALQUILER MENSUAL - ADQUISICIÓN: MÁXIMO 10.800 EUROS O 20% DEL PRECIO DE ADQUISICIÓN.

7.6 PROGRAMA DE INCREMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA
SOLICITANTE:	ENTIDADES/EMPRESAS PÚBLICAS/PRIVADAS Y EMPRESAS DE ECONOMÍA SOCIAL
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	CONVOCATORIA AUTONÓMICA. ABIERTA, CONTINUADA Y PERMANENTE
DESCRIPCIÓN: EL OBJETO DE ESTE PROGRAMA ES EL INCREMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS, MEDIANTE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS, DE FORMA INDIVIDUALIZADA O EN BLOQUE, POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, LOS ORGANISMOS PÚBLICOS Y DEMÁS ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO, ASÍ COMO LAS EMPRESAS PÚBLICAS, PÚBLICO-PRIVADAS Y SOCIEDADES MERCANTILES PARTICIPADAS MAYORITARIAMENTE POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS PARA SER DESTINADAS AL ALQUILER O CESIÓN EN USO DURANTE UN PLAZO MÍNIMO DE 50 AÑOS.	
BENEFICIARIOS: <ul style="list-style-type: none"> - ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, ORGANISMOS Y ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO Y PRIVADO, EMPRESAS PÚBLICAS, PRIVADAS, PÚBLICO-PRIVADAS Y SOCIEDADES MERCANTILES PARTICIPADAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. - LAS FUNDACIONES, EMPRESAS DE ECONOMÍA SOCIAL Y SUS ASOCIACIONES, COOPERATIVAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN, ONGS Y ASOCIACIONES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA Y AQUÉLLAS A LAS QUE SE REFIERE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA DE LA LEY 7/1985, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL. 	
REQUISITOS DE LOS ARRENDAMIENTOS: VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE	
LÍMITE DE INGRESOS DE LOS INQUILINOS: <ul style="list-style-type: none"> - HASTA 3 IPREM 	
LÍMITE RENTA MENSUAL: <ul style="list-style-type: none"> - MÁXIMO 5 € / M2 ÚTILES DE RENTA MENSUAL - INCREMENTO POR GARAJE Y O TRASTERO, AL 60%, Y POR OTROS SERVICIOS AL ARRENDATARIO - INCREMENTO ANUAL DEL IPC 	
CUANTÍA DE LA AYUDA: <ul style="list-style-type: none"> - 60% DE LA INVERSIÓN 	

7.7 PROGRAMA DE FOMENTO DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA
SOLICITANTE:	PERSONAS FÍSICAS, ENTIDADES/EMPRESAS PÚBLICAS Y EMPRESAS DE ECONOMÍA SOCIAL
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	SOLICITUD PROMOTORES
DESCRIPCIÓN: EL OBJETO DE ESTE PROGRAMA ES EL FOMENTO DE LA PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS O VIVIENDAS CON INSTALACIONES, SERVICIOS Y ZONAS DE INTERRELACIÓN, PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD, DESTINADAS AL ALQUILER O CESIÓN EN USO, TANTO DE TITULARIDAD PÚBLICA COMO PRIVADA.	
BENEFICIARIOS: <ul style="list-style-type: none"> - LAS PERSONAS FÍSICAS MAYORES DE EDAD. - LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, LOS ORGANISMOS PÚBLICOS Y DEMÁS ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO Y PRIVADO, ASÍ COMO LAS EMPRESAS PÚBLICAS, PRIVADAS Y PÚBLICO-PRIVADAS. - LAS FUNDACIONES, LAS EMPRESAS DE ECONOMÍA SOCIAL Y SUS ASOCIACIONES, COOPERATIVAS INCLUIDAS LAS DE AUTOPROMOCIÓN O AUTOCONSTRUCCIÓN, LAS ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES Y LAS ASOCIACIONES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA, Y AQUÉLLAS A LAS QUE SE REFIERE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA DE LA LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL. - . 	
REQUISITOS DE LOS ARRENDAMIENTOS: <ul style="list-style-type: none"> - EL PRECIO DEL ALQUILER O DE LA CESIÓN EN USO DE LOS ALOJAMIENTOS O VIVIENDAS SERÁ PROPORCIONAL A SU SUPERFICIE ÚTIL. DURANTE EL PRIMER AÑO DE VIGENCIA DE ESTE REAL DECRETO NO PODRÁ SUPERAR EL IMPORTE DE 10 EUROS MENSUALES POR METRO CUADRADO DE SUPERFICIE ÚTIL PRIVATIVA DE ALOJAMIENTO O VIVIENDA. 	
CUANTÍA DE LA AYUDA: <ul style="list-style-type: none"> - LAS PERSONAS O ENTIDADES PROMOTORAS DE LOS ALOJAMIENTOS O VIVIENDAS, INCLUSO PROCEDENTES DE SU REHABILITACIÓN, PODRÁN OBTENER UNA AYUDA DIRECTA, PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE ÚTIL DE CADA ALOJAMIENTO O VIVIENDA, DE HASTA UN MÁXIMO DE 700 EUROS POR METRO CUADRADO DE DICHA SUPERFICIE ÚTIL. LA CUANTÍA MÁXIMA DE ESTA SUBVENCIÓN NO PODRÁ SUPERAR EL 50 % DE LA INVERSIÓN DE LA ACTUACIÓN CON UN LÍMITE MÁXIMO DE 50.000 EUROS POR ALOJAMIENTO O VIVIENDA. 	

7.8 PROGRAMA DE FOMENTO DE ALOJAMIENTOS TEMPORALES, DE MODELOS DE COHOUSING, DE VIVIENDAS INTERGENERACIONALES Y MODALIDADES SIMILARES

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA
SOLICITANTE:	PERSONAS FÍSICAS, ENTIDADES/EMPRESAS PÚBLICAS Y EMPRESAS DE ECONOMÍA SOCIAL
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	SOLICITUD PROMOTORES
DESCRIPCIÓN:	
EL OBJETO DE ESTE PROGRAMA ES EL FOMENTO DE ALOJAMIENTOS TEMPORALES, DE SOLUCIONES RESIDENCIALES MODELO COHOUSING, DE VIVIENDAS INTERGENERACIONALES Y MODALIDADES SIMILARES, DESTINADOS AL ARRENDAMIENTO, A LA CESIÓN EN USO O AL DISFRUTE TEMPORAL EN CUALQUIER RÉGIMEN ADMITIDO EN DERECHO, YA SEAN DE TITULARIDAD PÚBLICA O PRIVADA, DURANTE UN PLAZO MÍNIMO DE 20 AÑOS.	
BENEFICIARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> - LAS PERSONAS FÍSICAS MAYORES DE EDAD - ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, ORGANISMOS Y ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO Y PRIVADO, EMPRESAS PÚBLICAS, PRIVADAS, PÚBLICO-PRIVADAS Y SOCIEDADES MERCANTILES PARTICIPADAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. - LAS FUNDACIONES, EMPRESAS DE ECONOMÍA SOCIAL Y SUS ASOCIACIONES, COOPERATIVAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN, ONGS Y ASOCIACIONES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA Y AQUÉLLAS A LAS QUE SE REFIERE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA DE LA LEY 7/1985, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL 	
REQUISITOS DE LOS ARRENDAMIENTOS:	
<ul style="list-style-type: none"> - OBRAS DE NUEVA PLANTA EN LOS 30 MESES POSTERIORES A LA CONCESIÓN O 36 PARA MÁS DE 50 VIVIENDAS - OBRAS EN LOS 24 MESES POSTERIORES A LA CONCESIÓN O 30 PARA MÁS DE 50 VIVIENDAS DE REHABILITACIÓN - DESTINO A VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE 	
LÍMITE DE INGRESOS DE LOS INQUILINOS:	
<ul style="list-style-type: none"> - HASTA 5 IPREM - HASTA 4 IPREM UNIDADES CONVIVENCIA 2 PERSONAS - HASTA 3 IPREM UNIDADES CONVIVENCIA DE 1 PERSONA 	
LÍMITE RENTA MENSUAL:	
<ul style="list-style-type: none"> - MÁXIMO 10 € / M2 ÚTILES DE RENTA MENSUAL - INCREMENTO POR OTROS SERVICIOS AL ARRENDATARIO - INCREMENTO ANUAL DEL IPC 	
CUANTÍA DE LA AYUDA:	
<ul style="list-style-type: none"> - MÁXIMO 420 € / M2 SUP ÚTIL - MÁXIMO 50 % DE LA INVERSIÓN TOTAL - MÁXIMO 50.400 € POR ALOJAMIENTO O VIVIENDA 	

7.9 PROGRAMA DE PUESTA A DISPOSICIÓN DE VIVIENDAS DE LA SAREB PARA SU ALQUILER COMO VIVIENDA SOCIAL

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA
SOLICITANTE:	COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y ENTIDADES LOCALES
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	SOLICITUD BENEFICIARIOS
DESCRIPCIÓN:	
EL OBJETO DE ESTE PROGRAMA ES EL FOMENTO DE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y DE LAS ENTIDADES LOCALES, ASÍ COMO DE SUS ENTIDADES DEPENDIENTES O VINCULADAS, DE VIVIENDAS DE LA SAREB PARA SU ARRENDAMIENTO COMO VIVIENDA SOCIAL, DURANTE UN PLAZO MÍNIMO DE 5 AÑOS.	
BENEFICIARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> - COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y ENTES DEPENDIENTES O VINCULADOS - ENTIDADES LOCALES Y ENTES DEPENDIENTES O VINCULADOS 	
REQUISITOS DE LOS ARRENDAMIENTOS:	
<ul style="list-style-type: none"> - DESTINATARIOS PRIORITARIOS. VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO, PERSONAS OBJETO DE DESAHUCIO DE SU VIVIENDA HABITUAL, PERSONAS SIN HOGAR Y OTRAS PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES - DESTINO A VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE 	
LÍMITE DE INGRESOS DE LOS INQUILINOS:	
<ul style="list-style-type: none"> - HASTA 3 IPREM 	
LÍMITE RENTA MENSUAL:	
<ul style="list-style-type: none"> - 150 € MENSUALES – 350 € MENSUALES - INCREMENTO POR OTROS SERVICIOS AL ARRENDATARIO 	
CUANTÍA DE LA AYUDA:	
<ul style="list-style-type: none"> - 150 € O 175 € MENSUALES - PARA OBRAS ADICIONALES DE ADECUACIÓN, EL 75% DEL IMPORTE, MÁXIMO 4.000 € POR VIVIENDA 	

7.10 PROGRAMA DE FOMENTO DE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y AYUNTAMIENTOS DE VIVIENDAS PARA SU ALQUILER COMO VIVIENDA ASEQUIBLE O SOCIAL

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA
SOLICITANTE:	ENTIDADES/EMPRESAS PÚBLICAS/PRIVADAS Y EMPRESAS DE ECONOMÍA SOCIAL
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	SOLICITUD BENEFICIARIOS
DESCRIPCIÓN:	
EL OBJETO DE ESTE PROGRAMA ES EL FOMENTO DE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS, ENTIDADES LOCALES O DE SUS ENTIDADES DEPENDIENTES O VINCULADAS DE VIVIENDAS DE CUALQUIER TITULARIDAD, PARA SU ALQUILER COMO VIVIENDA ASEQUIBLE O SOCIAL, POR UN PERIODO DE AL MENOS 7 AÑOS.	
BENEFICIARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> - LAS PERSONAS FÍSICAS / JURÍDICAS CEDENTES 	
REQUISITOS DE LOS ARRENDAMIENTOS:	
<ul style="list-style-type: none"> - DESTINO A VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE 	
LÍMITE DE INGRESOS DE LOS INQUILINOS:	
<ul style="list-style-type: none"> - HASTA 5 IPREM 	
LÍMITE RENTA MENSUAL:	
<ul style="list-style-type: none"> - MÁXIMO 400 € DE RENTA MENSUAL - INCREMENTO POR OTROS SERVICIOS AL ARRENDATARIO - INCREMENTO ANUAL DEL IPC 	
CUANTÍA DE LA AYUDA:	
<ul style="list-style-type: none"> - 50% DE LA DIFERENCIA ENTRE LA RENTA MENSUAL DEL ALQUILER SOCIAL CON EL ÍNDICE DE PRECIO ESTATAL - PARA OBRAS ADICIONALES DE ADECUACIÓN, EL 75% DEL IMPORTE, MÁXIMO 4.000 € POR VIVIENDA 	

7.11 PROGRAMA DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN Y A LAS VIVIENDAS

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN
SOLICITANTE:	PROPIETARIOS, COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, COOPERATIVAS DE VIVIENDAS, EMPRESAS CONSTRUCTORAS
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	CONVOCATORIA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
PROCEDIMIENTO:	SOLICITUD POR LOS BENEFICIARIOS
DESCRIPCIÓN:	
ESTE PROGRAMA TIENE POR OBJETO EL FOMENTO DE LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN Y A: VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS O AGRUPADAS EN FILA YA SEAN URBANAS O RURALES, EDIFICIOS DE VIVIENDAS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL COLECTIVA, INTERVINIENDO TANTO EN SUS ELEMENTOS COMUNES COMO EN EL INTERIOR DE CADA VIVIENDA, Y VIVIENDAS UBICADAS EN EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL COLECTIVA.	
BENEFICIARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> - LOS PROPIETARIOS, PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS, DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, DE EDIFICIOS EXISTENTES DE VIVIENDA COLECTIVA, ASÍ COMO DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA - LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y LOS ORGANISMOS Y DEMÁS ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO, ASÍ COMO LAS EMPRESAS PÚBLICAS Y SOCIEDADES MERCANTILES PARTICIPADAS, ÍNTEGRA O MAYORITARIAMENTE, POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, PROPIETARIAS DE LOS INMUEBLES. - LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, O LAS AGRUPACIONES DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. - LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS. - LOS PROPIETARIOS QUE, DE FORMA AGRUPADA, SEAN PROPIETARIOS DE EDIFICIOS. - LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS, ARRENDATARIAS O CONCESIONARIAS DE LOS EDIFICIOS, ASÍ COMO COOPERATIVAS QUE ACREDITEN DICHA CONDICIÓN. 	
REQUISITOS:	
<ul style="list-style-type: none"> - VIVIENDAS UNIFAMILIARES ANTERIORES A 2006, RESIDENCIA HABITUAL Y PERMANENTE, Y CON INFORME TÉCNICO. - EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVO ANTERIORES A 2006, 70 % DE PLANTAS ALTAS DE USO RESIDENCIAL, 40 % DE LAS VIVIENDAS RESIDENCIA HABITUAL Y PERMANENTE, Y CON INFORME TÉCNICO Y ACUERDO DE LA COMUNIDAD. - VIVIENDAS EN EDIFICIOS COLECTIVOS ANTERIORES A 2006, RESIDENCIA HABITUAL Y PERMANENTE, Y CON INFORME TÉCNICO. - EL COSTE DE LAS OBRAS, CERTIFICADOS Y PROYECTOS NO SUPERARA LOS COSTES MEDIOS DE MERCADO. - ACTUACIONES SUBVENCIONABLES: <ul style="list-style-type: none"> - ASCENSORES U OTROS DISPOSITIVOS DE ACCESIBILIDAD - ELEMENTOS DE INFORMACIÓN Y AVISO - ELEMENTOS O DISPOSITIVOS ELECTRÓNICOS DE COMUNICACIÓN - INTERIOR DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, CIRCULACIONES, BAÑOS Y COCINAS 	

<ul style="list-style-type: none"> – OTRAS INTERVENCIONES RECOGIDAS EN EL CTE DB-SU: SEGURIDAD DE USO Y ACCESIBILIDAD – PLAZO MÁXIMO DE 12 MESES PARA ACTUACIONES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES O UBICADAS EN EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA. – PLAZO MÁXIMO DE 24 MESES PARA EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA. – INCREMENTO DE SEIS MESES SI LA LICENCIA SE DEMORA MÁS DE SEIS MESES DESDE SU SOLICITUD. <p>CUANTÍA DE LA AYUDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 4.500 € POR VIVIENDA EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES – 8.000 € POR VIVIENDA EN EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA – 15.000 € POR VIVIENDA EN EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA, CON RESIDENTES CON DISCAPACIDAD – 18.000 € POR VIVIENDA EN EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA, CON RESIDENTES CON DISCAPACIDAD SEVERA – 3.000 € POR VIVIENDA UBICADA EN EDIFICIO DE RESIDENCIA COLECTIVA – 60 % DE LA ACTUACIÓN – 75 % DE LA ACTUACIÓN, CON RESIDENTES CON DISCAPACIDAD – 1.000 € POR VIVIENDA ADICIONAL EN UBICACIONES BIC, CATALOGADAS O PROTEGIDAS (NO UNIFAMILIARES)
--

7.12 PROGRAMA DE AYUDA A LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO Y LA INFRAVIVIENDA

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA / REHABILITACIÓN
SOLICITANTE:	PROPIETARIOS, COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, COOPERATIVAS DE VIVIENDAS, EMPRESAS CONSTRUCTORAS
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	CONVOCATORIA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
PROCEDIMIENTO:	ACUERDO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA Y MEMORIA-PROGRAMA: DIAGNÓSTICO, PROGRAMA DE ACTUACIONES, VIABILIDAD TÉCNICA Y PLAN DE REALOJO TEMPORAL.
DESCRIPCIÓN:	ESTE PROGRAMA TIENE COMO OBJETO LA FINANCIACIÓN DE LA REALIZACIÓN CONJUNTA DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS, DE RENOVACIÓN Y NUEVA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS, DE URBANIZACIÓN O REURBANIZACIÓN DE LOS ENTORNOS DE LAS VIVIENDAS REHABILITADAS, RENOVADAS O EDIFICADAS, DE REALOJOS Y DE GASTOS PROFESIONALES Y DE GESTIÓN INHERENTES A LA ERRADICACIÓN DE ÁREAS EN LAS QUE EXISTE CHABOLISMO Y/O INFRAVIVIENDA, CON EL FIN ÚLTIMO DE CONTRIBUIR A LA INCLUSIÓN SOCIAL DE LAS PERSONAS Y UNIDADES DE CONVIVENCIA AFECTADAS A TRAVÉS DEL DISFRUTE DE UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA EN UN CONTEXTO INTEGRADOR.
BENEFICIARIOS:	<ul style="list-style-type: none"> – AGENTES RESPONSABLES DE LA EJECUCIÓN INTEGRAL DE LAS ACTUACIONES – EN EL CASO DE VARIOS BENEFICIARIOS REPARTO PROPORCIONAL DE AYUDAS, COSTES Y RESPONSABILIDADES.
REQUISITOS:	<ul style="list-style-type: none"> – INMUEBLES IDENTIFICADOS INEQUÍVOCAMENTE DENTRO DE LAS ÁREAS DELIMITADAS POR EL PROGRAMA – ACTUACIONES SUBVENCIONABLES: <ul style="list-style-type: none"> – REALOJOS TEMPORALES DE LOS OCUPANTES – DEMOLICIÓN DE CHABOLAS E INFRAVIVIENDAS – REHABILITACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA – URBANIZACIÓN Y REURBANIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS – REDACCIÓN DE INFORMES, PROYECTOS Y CERTIFICADOS TÉCNICOS Y SU TRAMITACIÓN – PLAZO DE FINALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE 8 AÑOS DESDE LA FIRMA DE LOS ACUERDOS.
CUANTÍA DE LA AYUDA:	<ul style="list-style-type: none"> – REALOJOS: 5.000 € POR FAMILIA Y AÑO, MÁXIMO 5 AÑOS – OBRAS DE DEMOLICIÓN, REHABILITACIÓN, CONSTRUCCIÓN DE NUEVA PLANTA Y URBANIZACIÓN, Y PROYECTOS Y CERTIFICADOS TÉCNICOS: 75 %, MÁXIMO CON CARÁCTER GENERAL – REHABILITACIÓN: 15.000 € POR VIVIENDA, MÁXIMO – CONSTRUCCIÓN DE NUEVA PLANTA: 50.000 € POR VIVIENDA, MÁXIMO



8 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE VIVIENDA: PLAN VIVE EN ANDALUCÍA, DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030

El Plan autonómico de vivienda 2020-2030 se aprueba mediante Decreto 91/2020 de 30 de junio y se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de julio de 2020 entrando en vigor el 4 de julio de 2020, es decir, al día siguiente de su publicación.

Dicho Plan establece en su exposición de motivos que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, dando preferencia a jóvenes, a personas en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas, las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social y los jóvenes extutelados de la Junta de Andalucía.

Los ejes de actuación de dicho Plan, según su exposición de motivos, tienden, por una parte, a facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, garantizando las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como fomentando el acceso de los ciudadanos a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta.

Por otra parte, este Plan se nutre de objetivos planteados en la Agenda Urbana de Andalucía, como el de avanzar en la construcción de ciudades ajustadas al modelo mediterráneo con una equilibrada compacidad, una eficiente complejidad y mayor sostenibilidad; aprovechar el potencial emprendedor y

la contribución innovadora de las áreas urbanas para alcanzar los objetivos de desarrollo regional; mejorar la competitividad del sistema de ciudades fortaleciendo la cohesión territorial de Andalucía; o el de incorporar a todos los actores regionales en el diseño de políticas destinadas a los pueblos y ciudades andaluzas.

El Plan tiene como objetivo también lograr ciudades más humanas, tanto mediante la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, como impulsando la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

Según la mencionada exposición de motivos se pretende también intervenir en la ciudad entendiéndola como espacio global, donde se compaginan el habitar, el trabajo y el ocio, con actuaciones en materia de vivienda, espacios libres y equipamientos, entre ellos, los edificios de interés arquitectónico.

Actuar sobre los edificios de interés arquitectónico, por tanto, es otro de los objetivos del Plan, mediante la rehabilitación y adecuación de sus espacios, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, todo ello como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

Se pretende igualmente fomentar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas.

Por último, se establece como objetivo en la exposición de motivos, mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a



la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

El artículo 2.1 del Plan Vive en Andalucía 2020-2030, establece que para lograr el derecho a una vivienda digna y adecuada el contenido del mismo se orienta a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, evitando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la rehabilitación y regeneración.*
- b) Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la oferta y la demanda de vivienda, ajustada a los distintos ámbitos territoriales, identificando aquellos que puedan tener un déficit entre la oferta y la demanda, generando mecanismos para corregirlo.*
- c) Garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.*
- d) Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.*
- e) Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.*
- f) Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.*

g) Impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de los propietarios públicos y privados, intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en su caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

h) Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, mejorando sus condiciones ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y de confort, para que al actuar como islas ambientales contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.

i) Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

j) Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.

k) Fomentar y optimizar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

l) Mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

m) Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el aumento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Añadiendo el apartado 2 del artículo antes citado que se fija también como objetivo del Plan mejorar el acceso a los servicios de administración electrónica y otros servicios públicos electrónicos interoperables, de forma que la digitalización redunde en beneficio de los ciudadanos y las empresas, en el acceso a las actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan, para alcanzar los objetivos del apartado anterior.

8.1 FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER

TIPOLOGÍA:	ACCESO A LA VIVIENDA				
SOLICITANTE:	AYTOS. /PROMOTORES PÚBLICOS /ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS				
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA/ESTATAL				
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
18.561.069	17.377.207	20.087.448	21.152.861	18.080.000	95.258.585
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
760	645	645	645	645	3340
TIPO REGULACIÓN:					
PLAN AUTONÓMICO Y PLAN ESTATAL					
PROCEDIMIENTO:					
CONVOCATORIA CFIOT					
BREVE DESCRIPCIÓN:					
UDS FAMILIARES CUYOS INGRESOS NO SUPEREN 2,5 IPREM EN RÉG ESPECIAL Y 4 IPREM EN RÉG ESPECIAL					
SUBVENCIONES Y AYUDAS SEGÚN CONVOCATORIAS					

8.2 PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LAS RESERVAS DE LOS TERRENOS PARA SU DESTINO A VIVIENDA PROTEGIDA

TIPOLOGÍA:		ACCESO A LA VIVIENDA				
SOLICITANTE:		PERSONAS				
FINANCIACIÓN:						
ANUALIDADES:						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: (VIVIENDAS CALIFICADAS)						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
1.800	2.000	2.400	2.800	3.500	12.500	
TIPO REGULACIÓN:		AUTONÓMICA Y ESTATAL				
PROCEDIMIENTO:		ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO				
BREVE DESCRIPCIÓN:		REQUISITOS DETERMINADOS MEDIANTE ORDEN DE LA CFIOT				

8.3 PROGRAMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN DE AUTOPROMOCIÓN

TIPOLOGÍA:		ACCESO A LA VIVIENDA				
SOLICITANTE:		AUTOPROMOTOR				
FINANCIACIÓN:						
ANUALIDADES:						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE VIVIENDAS CALIFICADAS						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
100	100	100	100	100	500	
TIPO REGULACIÓN:		SEGÚN ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO				
PROCEDIMIENTO:		SEGÚN ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO				
DESTINATARIOS:		UDS FAMILIARES QUE NO SUPEREN 2,50 IPREM EN RÉG ESPECIAL, 4 IPREM EN RÉG GENERAL Y 5,5 IPREM EN PRECIO LIMITADO				
BREVE DESCRIPCIÓN:		PARCELAS PROPIEDAD DEL AUTOPROMOTOR Y CLASIFICADAS COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO LOS SUELOS DEBEN PERMITIR LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y DEBE PERMITIR LA EJECUCIÓN INDIVIDUALIZADA DE CADA VIVIENDA DEBE DESTINARSE A VIVIENDA HABITUAL				

8.4 AYUDAS A JÓVENES PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

TIPOLOGÍA:		ACCESO A LA VIVIENDA				
SOLICITANTE:		PERSONAS JÓVENES				
FINANCIACIÓN:		AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
1.300.000	9.500.000	13.500.000	16.080.000	17.820.000	58.200.000	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: (NÚMERO DE AYUDAS/VIVIENDA)						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
600	1.200	2.500	2.850	3.200	10.350	
TIPO REGULACIÓN:						
ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO						
DESTINATARIOS:						
PERSONAS MENORES DE 35 AÑOS CON INGRESOS INFERIORES A 4 IPREM PROCEDIMIENTO A DEFINIR EN LA CORRESPONDIENTE ORDEN						
BREVE DESCRIPCIÓN:						
DEBERÁ ACREDITARSE LA COMPRA DE LA VIVIENDA MEDIANTE ORDEN DE LA CFIOT RESTO DE REQUISITOS SUBVENCIÓN DE HASTA 20.000 € POR VIVIENDA SEGÚN DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA						

8.5 SUBSIDIACIÓN DE PRESTAMOS CONVENIDOS

TIPOLOGÍA:		ACCESO A LA VIVIENDA				
SOLICITANTE:		PROMOTORES PÚBLICOS Y PRIVADOS				
FINANCIACIÓN:		AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
22.072.359	17.453.096	15.287.681	13.231.489	11.474.465	79.519.090	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE AYUDAS/VIVIENDA/AÑO						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
13.525	12.500	11.000	9.000	7.000	53.025	
TIPO REGULACIÓN:						
PLANES ANTERIORES A LOS QUE ESTÉN ACOGIDAS LAS ACTUACIONES						
PROCEDIMIENTO:						
ARTÍCULO 45 DE LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE 26 DE ENERO DE 2010						
BREVE DESCRIPCIÓN:						
PAGO DE AYUDAS CONSISTENTES EN LA SUBSIDIACIÓN DE CUOTAS DE PRESTAMOS CUALIFICADOS Y CONVENIDOS OBTENIDOS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER ACOGIDAS A ANTERIORES PLANES DE VIVIENDA						

8.6 AYUDAS PARA LA ADECUACIÓN DE SUELOS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS

TIPOLOGÍA:	ACCESO A LA VIVIENDA				
SOLICITANTE:	AYUNTAMIENTOS/ENTIDADES LOCALES/PROMOTORES PÚBLICOS O PRIVADOS				
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
200.000	480.000	734.400	816.000	816.000	3.046.400
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE AYUDAS/VIVIENDAS					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
50	50	120	120	120	460
TIPO REGULACIÓN: PLANES ANTERIORES A LOS QUE ESTÉN ACOGIDAS LAS AYUDAS					
PROCEDIMIENTO: MEDIANTE ORDEN DE LA CFIOT					
BREVE DESCRIPCIÓN: EL OBJETO ES FOMENTAR LA URBANIZACIÓN DE SUELOS CON EL FIN DE FACILITAR SU PUESTA A DISPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA					

8.7 AYUDAS AL ALQUILER

TIPOLOGÍA:	AYUDAS AL ALQUILER				
SOLICITANTE:	UNIDADES FAMILIARES				
FINANCIACIÓN:	ESTATAL				
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
16.100.000	11.410.301	14.262.877	18.852.575	20.000.000	80.625.753
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO AYUDAS/VIVIENDA/AÑO					
20.670	7.131	17.131	10.000	20.000	74.932
PROCEDIMIENTO: MEDIANTE ORDEN DE LA CFIOT					
BREVE DESCRIPCIÓN: FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE A PERSONAS CON INGRESOS LIMITADOS DESTINATARIOS: PERSONAS FÍSICAS CON INGRESOS INFERIORES A 2,5 IPREM					

8.8 REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

TIPOLOGÍA:		REHABILITACIÓN			
SOLICITANTE:		PROPIETARIOS/TITULAR DERECHO DE USO			
FINANCIACIÓN:		AUTONÓMICA/ESTATAL			
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
12.266.100	12.266.100	12.266.100	12.266.100	12.266.100	61.330.500
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE VIVIENDAS					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	7.500
TIPO REGULACIÓN:					
PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO Y NORMATIVA DE DESARROLLO					
PROCEDIMIENTO:					
SEGÚN ORDEN DE LA CFIOT					
BREVE DESCRIPCIÓN:					
DOS LÍNEAS: LÍNEA 1 OBRAS DE CONSERVACIÓN Y ACCESIBILIDAD LÍNEA 2 OBRAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA					
UDS FAMILIARES INGRESOS INFERIORES A 4 IPREM					

8.9 REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

TIPOLOGÍA:		REHABILITACIÓN			
SOLICITANTE:		COMUNIDADES DE PROPIETARIOS			
FINANCIACIÓN:		ESTATAL			
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
6.316.000	6.316.000	6.316.000	6.316.000	6.316.000	31.580.000
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: VIVIENDAS RESULTANTES					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	8.500
TIPO REGULACIÓN:					
PLAN AUTONÓMICO Y ORDEN DE DESARROLLO					
PROCEDIMIENTO:					
CONVOCATORIA PÚBLICA NORMATIVA DESARROLLO DEL PLAN ORDEN CFIOT					
BREVE DESCRIPCIÓN:					
FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL COLECTIVA CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS					
LÍNEA 1 CONSERVACIÓN, SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD					
LÍNEA 2 EFICIENCIA ENERGÉTICA					



8.10 REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE TITULARIDAD PÚBLICA

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN				
SOLICITANTE:	ENTIDADES PÚBLICAS/ORGANISMOS DEPENDIENTES				
FINANCIACIÓN:	EUROPEA/ESTATAL				
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
9.275.186	3.720.000	3.720.000	3.720.000	3.720.000	24.155.186
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: VIVIENDAS RESULTANTES					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
820	620	620	620	620	3.300
TIPO REGULACIÓN: PLAN AUTONÓMICO Y NORMATIVA DE DESARROLLO ORDEN DE LA CFIOT					
PROCEDIMIENTO: A DEFINIR EN LA ORDEN DE DESARROLLO					
BREVE DESCRIPCIÓN: REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA DESTINADAS AL ALQUILER QUE SEAN DE TITULARIDAD PÚBLICA LÍNEA 1 CONSERVACIÓN, SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD LÍNEA 2 EFICIENCIA ENERGÉTICA UDS FAMILIARES EN UN 50% INGRESOS INFERIORES A 2,5 IPREM					

8.11 ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN				
SOLICITANTE:	PROPIETARIOS O TITULARES DE DERECHOS DE USO				
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA/ESTATAL				
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
3.000.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	21.000.000
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO VIVIENDAS					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
2.100	3.200	3.200	3.200	3.200	14.900
TIPO REGULACIÓN: PLAN AUTONÓMICO Y NORMATIVA DE DESARROLLO					
PROCEDIMIENTO: A DEFINIR EN LA CONVOCATORIA ORDEN DE LA CFIOT					
BREVE DESCRIPCIÓN: FOMENTO DE LA SEGURIDAD Y ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA DE LAS VIVIENDAS QUE CONSTITUYAN RESIDENCIA HABITUAL Y PERMANENTE LOS BENEFICIARIOS DEBEN SE MAYOR DE 65 AÑOS O TENER RECONOCIDO UN GRADO DE DISCAPACIDAD DE AL MENOS EL 33% O TENER RECONOCIDO UN GRADO DE GRAN DEPENDENCIA (GRADO III)					

8.12 ACTUACIONES EXCEPCIONALES EN MATERIA DE VIVIENDA

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN				
SOLICITANTE:	PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS PROPIETARIAS/COMUNIDADES PROPIETARIOS				
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
0	2.000.000	2.000.000	2.000.000	0	6.000.000
PREVISIÓN DE OBJETOS: NÚMERO DE VIVIENDAS					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
0	200	200	200	0	600
PROCEDIMIENTO:					
A DEFINIR EN LA ORDEN DE CONVOCATORIA ORDEN DE LA CFIOT					
BREVE DESCRIPCIÓN:					
PROTEGER Y FINANCIAR ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL NO CONTEMPLADAS EXPRESAMENTE EN LOS PROGRAMAS DEL PLAN VIVE EN ANDALUCÍA ASÍ COMO REPARACIÓN DE DAÑOS CAUSADOS QUE TENGAN SU ORIGEN EN FENÓMENOS NATURALES U OTRAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS					

8.13 ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN				
SOLICITANTE:	AYUNTAMIENTOS/ENTIDADES/ PERSONAS FÍSICAS				
FINANCIACIÓN:	EUROPEA/ESTATAL/AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
26.541.180	34.786.445	11.275.000	9.280.000	0	81.882.625
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE VIVIENDAS					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
1.900	2.070	630	500	0	5.100
TIPO REGULACIÓN:					
PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DESARROLLO DEL PLAN AUTONÓMICO ORDEN CFIOT					
BREVE DESCRIPCIÓN:					
ACTUACIONES INTEGRALES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS EN ÁMBITOS CENTRALES O PERIFÉRICOS SUJETOS A PROCESOS DE SEGREGACIÓN Y GRAVES PROBLEMAS HABITACIONALES QUE AFECTAN A SECTORES DE POBLACIÓN EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL					



8.14 REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. PLAN REHABILITA PATRIMONIO

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN				
SOLICITANTE:	PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS/PÚBLICAS O PRIVADAS				
FINANCIACIÓN:	EUROPEA/AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
9.458.375	10.776.700	8.880.860	6.955.025	1.129.190	37.200.150
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: (NÚMERO DE EDIFICIOS)					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
0	10	0	10	10	30
TIPO REGULACIÓN: PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/ORDEN DESARROLLO CFIOT					
PROCEDIMIENTO: LAS ACTUACIONES SERÁN SELECCIONADAS POR EL ÓRGANO DIRECTIVO EN MATERIA DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA CONFORME AL DOCUMENTO DE PLANIFICACIÓN Y PRIORIDADES DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO PÚBLICO EDIFICADO.					
BREVE DESCRIPCIÓN: ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y REACTIVACIÓN DE AQUELLOS EDIFICIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA QUE TENGAN UN DESTACADO INTERÉS PATRIMONIAL Y EN LOS QUE POR DICHA CIRCUNSTANCIA EXISTA UN INTERÉS COLECTIVO OBJETIVO PARA SU PUESTA EN VALOR Y USO COMO EQUIPAMIENTO PÚBLICO.					

8.15 REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. PLAN VIVE TU CIUDAD

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN				
SOLICITANTE:	AYUNTAMIENTOS				
FINANCIACIÓN:	EUROPEA/AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
2.793.870	5.452.037	17.984.083	10.082.659	226.935	36.539.584
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: METROS CUADRADOS REGENERADOS					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
20.000	10.000	20.000	10.000	10.000	270.000
TIPO REGULACIÓN: PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DE DESARROLLO					
PROCEDIMIENTO: CONVOCATORIA DE LA CFIOT					
BREVE DESCRIPCIÓN: ACTUACIONES DE RECONVERSIÓN O ADECUACIÓN URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO QUE PERSIGAN LA REGENERACIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA EN LA BÚSQUEDA DE UN MODELO DE CIUDAD MÁS HUMANA, SOSTENIBLE Y ACCESIBLE. SE PRETENDE FOMENTAR LA REACTIVACIÓN SOCIAL Y ECONÓMICA DEL TEJIDO CONECTIVO DE LA CIUDAD CONSOLIDADA ENTENDIDO COMO EQUIPAMIENTO AL AIRE LIBRE Y COMO PATIO COLECTIVO.					

8.16 REHABILITACIÓN DE CONJUNTOS HISTÓRICOS. PLAN REVIVE TU CENTRO

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN					
SOLICITANTE:	AYUNTAMIENTOS					
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA					
ANUALIDADES:						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
		3.350.748	4.438.665	6.000.000	13.789.413	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: METROS CUADRADOS REGENERADOS						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
			100.000	100.000	200.000	
TIPO REGULACIÓN:						
PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DE DESARROLLO						
PROCEDIMIENTO:						
CONVOCATORIA DE LA CFIOT						
BREVE DESCRIPCIÓN:						
FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN Y REQUALIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE LOS ELEMENTOS PRIVADOS DE ACCESO PÚBLICO O VISIBLES DESDE EL ESPACIO PÚBLICO MEDIANTE EL ESTABLECIMIENTO DE AYUDAS PARA MODERNIZAR ESTE ESPACIO, ACTUALIZAR LOS SERVICIOS Y ADECUAR LOS CONJUNTOS CON EL FIN DE LOGRAR UNA CIUDAD MÁS ACCESIBLE Y SOSTENIBLE.						

8.17 PERMUTAS PROTEGIDAS DE VIVIENDAS Y BOLSA DE OFERTA DE VIVIENDAS

TIPOLOGÍA:	VULNERABILIDAD RESIDENCIAL					
SOLICITANTE:	UNIDADES FAMILIARES					
FINANCIACIÓN:						
ANUALIDADES:						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE VIVIENDAS						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
20	20	20	20	20	100	
TIPO REGULACIÓN:						
PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DE DESARROLLO						
PROCEDIMIENTO:						
ORDEN DE LA CFIOT						
BREVE DESCRIPCIÓN:						
EL OBJETO ES FACILITAR LA PERMUTA DE VIVIENDAS, TANTO LIBRES COMO PROTEGIDAS, ENTRE LA CIUDADANÍA GARANTIZANDO LA ADECUACIÓN DE LA VIVIENDA A LAS NECESIDADES DE LA UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA QUE LA HABITA BIEN A TÍTULO DE PROPIEDAD O DE ARRENDATARIA						

8.18 INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO PARA SU CESIÓN DE USO

TIPOLOGÍA:		VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
SOLICITANTE:						
FINANCIACIÓN:						
ANUALIDADES:						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: METROS CUADRADOS REGENERADOS						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
TIPO REGULACIÓN:		PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO				
PROCEDIMIENTO:		SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 64 DEL PLAN VIVE EN ANDALUCÍA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN				
BREVE DESCRIPCIÓN:		INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO MEDIANTE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS PROCEDENTES TANTO DE ENTIDADES FINANCIERAS DE CRÉDITO, ENTIDADES GESTORAS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS U OTRAS ENTIDADES PÚBLICAS O PRIVADAS Y SEAN OFRECIDAS LIBREMENTE CON EL FIN DE INCORPORARLAS AL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS POSIBILITANDO SU USO POR LAS PERSONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEFINIDAS EN EL ARTÍCULO 5 DEL PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.				

8.19 APOYO A LAS PERSONAS INQUILINAS DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

TIPOLOGÍA:		VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
SOLICITANTE:		PERSONAS ARRENDATARIAS				
FINANCIACIÓN:						
ANUALIDADES:						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE MEDIDAS						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
800	800	800	800	800	4000	
TIPO REGULACIÓN:		PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DE DESARROLLO				
PROCEDIMIENTO:		CONVOCATORIA DE LA CFOT				
BREVE DESCRIPCIÓN:		EL OBJETO DEL PROGRAMA ES AUXILIAR A LAS PERSONAS INQUILINAS DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL AUTONÓMICO CUANDO, ANTE SITUACIONES SOBREVENIDAS, ACREDITEN LA IMPOSIBILIDAD TOTAL O PARCIAL DE PAGO DE LAS RENTAS DE ARRENDAMIENTOS, EN BASE A LA DETERMINACIÓN TEMPORAL DE LA RENTA, QUE EN EL ÁMBITO PROTEGIDO POSEE EL CARÁCTER DE MÁXIMO LEGAL.				

8.20 VIVIENDAS GESTIONADAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, ENTIDADES PÚBLICAS Y ENTIDADES DEL TERCER SECTOR DE ACCIÓN SOCIAL

TIPOLOGÍA:		VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
SOLICITANTE:		ADMINISTRACIONES Y ENTIDADES PÚBLICAS/ENTIDADES DEL TERCER SECTOR DE ACCIÓN SOCIAL				
FINANCIACIÓN:		ESTATAL/AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
1.210.000	1.400.000	420.000	420.000	420.000	3.870.000	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE VIVIENDAS						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
170	170	70	70	70	550	
TIPO REGULACIÓN:		PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DE DESARROLLO				
PROCEDIMIENTO:		ARTÍCULO 66 PLAN VIVE EN ANDALUCÍA/ CONVOCATORIA DE LA CFIOT				
BREVE DESCRIPCIÓN:		FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA O A CUALQUIER ALOJAMIENTO O DOTACIÓN RESIDENCIAL A VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO, PERSONAS OBJETO DE DESAHUCIO DE SU VIVIENDA HABITUAL, PERSONAS SIN HOGAR Y OTRAS PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES POR SUS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES, ECONÓMICAS O SOCIALES Y EN ESPECIAL CON MENORES Y PERSONAS DEPENDIENTES A SU CARGO A TRAVÉS DE LA FINANCIACIÓN DE LA RENTA A SATISFACER POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, ENTIDADES PÚBLICAS Y ENTIDADES DEL TERCER SECTOR DE ACCIÓN SOCIAL, REGULADO EN LA LEY 43/2015, DE 9 DE OCTUBRE, DEL TERCER SECTOR DE ACCIÓN SOCIAL, QUE OPEREN EN EL TERRITORIO ANDALUZ..				

8.21 PROTECCIÓN DE PERSONAS AFECTADAS POR DESAHUCIOS. “NADIE SIN HOGAR”

TIPOLOGÍA:		VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
SOLICITANTE:		UNIDADES FAMILIARES				
FINANCIACIÓN:						
ANUALIDADES:						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: METROS CUADRADOS REGENERADOS						
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
TIPO REGULACIÓN:		PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO				
PROCEDIMIENTO:		CORRESPONDE A LOS ÓRGANOS TERRITORIALES PROVINCIALES DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE PROTECCIÓN A PERSONAS AFECTADAS POR DESAHUCIOS: “NADIE SIN HOGAR”, QUE SERÁ ATENDIDO, DE FORMA GRATUITA, CON LOS RECURSOS HUMANOS Y MATERIALES PROPIOS DE LOS CITADOS ÓRGANOS.				
BREVE DESCRIPCIÓN:		TIENE POR OBJETO PROPORCIONAR LA INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO A LAS PERSONAS INCURSAS EN PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO POR EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE SU VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE, O EN RIESGO DE QUE DICHO PROCEDIMIENTO SE INICIE, QUE INCLUIRÁ INTERMEDIACIÓN CON LAS ENTIDADES FINANCIERAS Y PROTECCIÓN TRAS LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA, ASÍ COMO PERSONAS QUE MUESTREN INCAPACIDAD PARA HACER FRENTE AL PAGO DE LAS RENTAS POR ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE QUE NO SEA DE TITULARIDAD PÚBLICA, ASÍ COMO A PERSONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 5, ESPECIALMENTE LAS QUE TENGAN INGRESOS FAMILIARES POR DEBAJO DEL UMBRAL DE LA POBREZA O SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.				

8.22 REALOJO PARA AFECTADOS POR LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS O PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO Y APOYO A LAS SITUACIONES DE EMERGENCIA RESIDENCIAL

TIPOLOGÍA:	VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
SOLICITANTE:	UNIDADES FAMILIARES				
FINANCIACIÓN:	ESTATAL/AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
8.151.360	8.580.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	46.731.360
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO ACTUACIONES					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
1.800	2.400	2.400	2.400	2.400	11.400
TIPO REGULACIÓN:					
PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DE DESARROLLO ORDEN CFIOT					
PROCEDIMIENTO:					
ARTÍCULO 75 Y 76 PLAN VIVE EN ANDALUCÍA/CONVOCATORIA DE LA CFIOT					
BREVE DESCRIPCIÓN:					
FACILITAR EL EJERCICIO DEL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA A AQUELLAS PERSONAS FÍSICAS, UNIDADES FAMILIARES O UNIDADES DE CONVIVENCIA QUE, COMO CONSECUENCIA DE UN CAMBIO DE CIRCUNSTANCIAS LABORALES U OTRAS QUE SUPONGAN UNA MERMA DE SUS INGRESOS, HAYAN PERDIDO SU VIVIENDA HABITUAL POR NO PODER HACER FRENTE AL PAGO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS O DE LA RENTA DEL ALQUILER.					
PROPORCIONAR SOLUCIONES DE ALOJAMIENTO DE CARÁCTER TRANSITORIO DE LAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 20 DE LA LEY 1/2010, DE 8 DE MARZO, A LAS PERSONAS FÍSICAS, UNIDADES FAMILIARES O DE CONVIVENCIA EN RIESGO O SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL, DETERMINADA POR LOS SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIOS, POR ENCONTRARSE SIN HOGAR O EN UNA SITUACIÓN DE ABSOLUTA IMPOSIBILIDAD DE ATENDER LAS OBLIGACIONES DE PAGO DERIVADAS DE LA RENTA DEL ALQUILER O DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA EN LA QUE TENGA ESTABLECIDA SU RESIDENCIA HABITUAL Y PERMANENTE.					

8.23 PROGRAMA PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL

TIPOLOGÍA:	VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
SOLICITANTE:	PROMOTORES				
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
1.063.840	893.581	804.223	714.865	714.865	4.191.374
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO AYUDAS/VIVIENDA/AÑO					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
1.400	1.400	1.300	1.200	1.100	6.400
TIPO REGULACIÓN:					
PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DE DESARROLLO					
PROCEDIMIENTO:					
PARA EL CASO DE AYUDAS NO RESUELTAS, EL PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE ESTA AYUDA SERÁ EL REGULADO EN EL ARTÍCULO 45 DE LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE 26 DE ENERO DE 2010, DE DESARROLLO Y TRAMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO DEL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012. NO PROCEDERÁ LA CONCESIÓN DE NUEVAS AYUDAS EN EL CASO DE ACTUACIONES QUE HAYAN SUPERADO EL PLAZO ESTABLECIDO PARA LA OBTENCIÓN DE CALIFICACIÓN DEFINITIVA, INCLUYENDO EN SU CASO LAS PRÓRROGAS AUTORIZADAS					
BREVE DESCRIPCIÓN:					
TIENE POR OBJETO ATENDER EL PAGO DE LAS AYUDAS PARA LA GESTIÓN DE LAS VIVIENDAS PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL, ACOGIDAS A LOS PROGRAMAS PREVISTOS EN ANTERIORES PLANES AUTONÓMICOS DE VIVIENDA SIEMPRE QUE CONTINÚEN CUMPLIENDO LOS REQUISITOS PREVISTOS EN ELLOS PARA LA OBTENCIÓN DE DICHA AYUDA.					

8.24 INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN Y COOPERACIÓN

TIPOLOGÍA:		INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN Y DIFUSIÓN			
SOLICITANTE:		PROFESIONALES Y ESTUDIANTES			
FINANCIACIÓN:		AUTONÓMICA			
ANUALIDADES:					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
812.500	837.500	862.500	887.500	912.500	4.312.500
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: PROYECTOS, BECAS Y PREMIOS					
2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
22	22	23	23	24	114
TIPO REGULACIÓN:					
PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DE DESARROLLO ORDEN CFIOT					
PROCEDIMIENTO:					
PLAN AUTONÓMICO/CONVOCATORIA DE LA CFV					
BREVE DESCRIPCIÓN:					
MEJORAR PERMANENTEMENTE EL CONOCIMIENTO DE LA REALIDAD DE LA VIVIENDA Y EL FOMENTO DE LA ARQUITECTURA EN ANDALUCÍA, MEDIANTE EL IMPULSO DE LAS ESTRATEGIAS MÁS ADECUADAS PARA EL CAMBIO, Y EL ANÁLISIS DE LOS LOGROS CONSEGUIDOS, MANTENIENDO DE FORMA SOSTENIDA LA ACTIVIDAD INVESTIGADORA SOBRE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA Y LA ARQUITECTURA EN ANDALUCÍA, ASÍ COMO SOBRE LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO Y ANTROPOLÓGICO ANDALUZ, ENGLOBALANDO DESDE SU CATALOGACIÓN Y CONSERVACIÓN, HASTA SU PUESTA EN VALOR Y SU REUTILIZACIÓN DISEÑAR Y PROMOVER PROGRAMAS DE FORMACIÓN PARA LAS PERSONAS QUE REALICEN ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y DE LA ARQUITECTURA, PROFESIONALES DEL SECTOR, ENTIDADES COLABORADORAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 12 Y TRABAJADORES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS QUE DIRECTAMENTE TRATEN ESTA TEMÁTICA, ASÍ COMO PROMOVER ACCIONES DIRIGIDAS A LA FORMACIÓN DE JÓVENES ANDALUCES EN MATERIAS RELACIONADAS CON LA VIVIENDA, LA ARQUITECTURA Y LA REHABILITACIÓN, EN EL CONTEXTO DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA, PERMITIENDO UNA ADECUACIÓN CONSTANTE A LA APLICACIÓN DE CONOCIMIENTOS. TENDRÁN ESPECIAL RELEVANCIA AQUELLAS ACCIONES ENCAMINADAS A DAR A CONOCER LOS CONTENIDOS, METAS Y OBJETIVOS DE LA NUEVA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA 2030. DAR A CONOCER LA REALIDAD DE LA VIVIENDA Y EL FOMENTO DE LA ARQUITECTURA EN ANDALUCÍA Y LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO Y ANTROPOLÓGICO ANDALUZ, PARA FUNDAMENTAR Y DIFUNDIR EL CONOCIMIENTO ARQUITECTÓNICO Y LA TRANSFERENCIA DE VALORES UNIVERSALES.					

9 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RECOGIDAS EN LA GUÍA-MODELO PARA LA ELABORACIÓN DE PMVS

A fin de seguir de guía o modelo para la elaboración de los PMVS, la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio publicó una serie de pautas recogidas en el documento que se cita, para que los Ayuntamiento puedan usarlos en la redacción de los correspondientes planes.

Según dicho documento las estrategias podrán clasificarse o agruparse en las siguientes.

9.1 ACCESO A LA VIVIENDA

9.1.1 ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON EL USO ADECUADO (CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIÓN SOCIAL) DE LAS VIVIENDAS.

Definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal.

9.1.2 ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

Implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento/sociedades municipales y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.



9.1.3 ESTRATEGIAS CON RELACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LA GESTIÓN DE SUELO

Destino de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda; utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas. Concreción de estrategias relacionadas con su ampliación y para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas. Definición de posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

9.1.4 ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON EL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICOS

Posibles cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.

9.2 USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL:

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial deberán incluir actuaciones que vayan desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido. Especialmente deberá establecer los criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

9.2.1 ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON MEDIDAS PARA EL MEJOR USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EXISTENTE.

Profundizando en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación.

9.2.2 ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

Ahondando en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

9.2.3 ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

Mediante la inclusión de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.

9.2.4 ESTRATEGIAS PARA LA REHABILITACIÓN URBANA SOSTENIBLE.

Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de las ciudades, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

10 OBJETIVOS DERIVADOS DEL DIAGNÓSTICO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MÁLAGA



El documento de Información y Diagnóstico del Plan Municipal de Vivienda tiene, entre otros, el fin de establecer cuáles son las necesidades existentes en materia de vivienda, para que luego, sobre la base de la estimación o detección de dichas necesidades se puedan establecer unos objetivos, que serán los que se persigan a través de los distintos programas o medidas que se diseñen.

Atendiendo a las conclusiones del documento de información y diagnóstico del Plan podemos enumerar las siguientes cuestiones como necesarias o a tener en cuenta a la hora de establecer los objetivos del mismo.

10.1 GARANTIZAR SUELOS SUFICIENTES PARA DAR RESPUESTAS A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN LOS PRÓXIMOS AÑOS.

La demanda, o necesidad de vivienda, en la ciudad de Málaga ha sido cuantificada en los términos que se recogen en el documento de información y diagnóstico, y que se cifra en 13.600 viviendas durante un periodo de vigencia del Plan de cinco años. Debe tenerse en cuenta también que por la dinámica de crecimiento de hogares en un periodo de diez años el número de estos seguirá creciendo al mismo ritmo que durante el periodo de vigencia del Plan, por lo que en el largo plazo se deberán poner en marcha las actuaciones y estrategias tendentes a acompasar la disponibilidad de suelos urbanizados para propiciar dicho desarrollo inmobiliario. Una falta de previsión en este sentido puede tener un impacto negativo no sólo en la disponibilidad de viviendas, sino que, además, como consecuencia de esta falta de disponibilidad, se produciría un incremento de los precios y un previsible movimiento de la población hacia otros municipios cercanos con la consiguiente pérdida de habitantes.

Es por ello que deben articularse mecanismos de coordinación entre las áreas de urbanismo y vivienda a fin de garantizar viviendas suficientes en el planeamiento para dar respuesta a las necesidades descritas, así como

implementar mecanismos de gestión ágiles para que dichos planes puedan ejecutarse en los próximos años.

10.2 DIVERSIFICAR LAS MEDIDAS PARA CUMPLIR LOS OBJETIVOS DEL PLAN

En dicho orden de cosas, debe tenerse en cuenta que la demanda o necesidad de vivienda prevista en el presente Plan Municipal de Vivienda, ha quedado determinada en algo más del 60% de demanda de vivienda protegida y algo menos de un 40% de vivienda libre.

Si atendemos a los números absolutos, ello significa que durante el periodo de vigencia del Plan habrían de generarse alrededor de 8.800 viviendas protegidas.

Sin embargo, esta necesidad constatada, no parece que pueda ser resuelta de forma exclusiva por la promoción pública y privada de viviendas protegidas, si atendemos a los datos que ya han sido expuesto y analizados acerca de cómo ha evolucionado el mercado inmobiliario en la ciudad de Málaga en los últimos años, así como la cantidad de viviendas producidas desde 2014 y el peso de las viviendas protegidas en las viviendas totales que han sido construidas.

Ello significa la apuesta por el desarrollo de las políticas de vivienda, las cuales deben transitar desde la “puesta en marcha de viviendas protegidas” hacia el concepto más amplio de “puesta en marcha de actuaciones protegidas en materia de vivienda”.

Hay que pasar por tanto del programa de vivienda protegida, a los programas protegidos en materia de vivienda, es decir poner en marcha todas aquellas acciones o actuaciones posibles que ayuden a satisfacer el derecho a la vivienda de estos hogares demandantes, ajustándose a sus recursos económicos e interpretando de forma correcta la dinámica del mercado de vivienda tanto libre como protegida en los próximos años, diversificando las medidas para que puedan abarcar a la mayor parte de la población posible.

Si se quiere dar respuesta a la necesidad de vivienda existente es necesario asumir que el mercado inmobiliario por sí mismo, junto a las iniciativas públicas de construcción, no puedan satisfacer dicha necesidad, por lo que habrá de acudir a otro tipo de actuaciones o medidas diferentes si se quieren conseguir los objetivos que le son propios al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

10.3 FOMENTO DE LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

La capacidad de las administraciones públicas, y particularmente de la administración local, es limitada de cara a generar viviendas a precio asequible, tanto en régimen de compraventa como en régimen de alquiler. Es por ello que el papel que los agentes privados pueden jugar en el desarrollo de este tipo de actuaciones debe considerarse como un elemento prioritario.

Debe propiciarse que dichos agentes se incorporen al mercado de la promoción y construcción de viviendas protegidas, así como de otro tipo de actuaciones para generar alojamientos protegidos.

Por tanto, todos los recursos disponibles que puedan ser movilizados en este sentido vendrán a sumar una mayor oferta de viviendas protegidas que contribuyan a dar cumplimiento a los objetivos del mismo.

Será necesaria, en este sentido, la coordinación con otras áreas municipales para propiciar que puedan eliminarse todas aquellas dificultades que impidan el desarrollo de este tipo de actuaciones.

10.4 DESARROLLO DE PROGRAMAS DE FOMENTO DEL ALQUILER

Analizadas las necesidades de viviendas existentes, y las condiciones económicas que caracterizan esa demanda, así como la oferta de vivienda existente, extraemos como conclusión que, para dar respuesta a la necesidad de vivienda en la ciudad de Málaga, deberá trabajarse sobre estrategias que posibiliten y fomenten el alquiler de viviendas libres. Hemos visto que gran parte de la demanda tiene escasos recursos económicos que dificultan el

acceso a una vivienda en régimen de propiedad, así como que existe en la ciudad un bajo porcentaje de viviendas en régimen del alquiler en comparación con las capitales de provincia de otras ciudades españolas y europeas.

La implementación de actuaciones en esta dirección supone también una oportunidad de alinear la estrategia de política de vivienda con las contenidas en la planificación estatal y autonómica, aprovechando en este sentido los fondos que puedan estar disponibles para financiar o subvencionar las distintas actuaciones.

Hay que añadir también que, en Málaga, no existe un gran parque de viviendas vacías o deshabitadas, lo que puede llegar a suponer una limitación para el desarrollo de este tipo de programas.

10.5 VIVIENDAS PARA LOS COLECTIVOS MÁS DESFAVORECIDOS

Hay una parte de la población que tiene necesidad de vivienda que presenta unas características de vulnerabilidad especiales, bien derivada de las dificultades sociales y económicas para el acceso a la vivienda, bien porque una vez han tenido acceso a la misma, y como consecuencia de determinadas circunstancias, se han visto inmersas en un procedimiento de desahucio o pérdida de la vivienda. La actuación sobre la vivienda es uno de los puntos estratégicos para evitar la exclusión social.

Dichas personas, deberán contar con medidas específicas coordinadas, en su caso, con los servicios sociales competentes, así como contar con vías y procedimientos de intervención acordes con la gravedad y urgencia que dichas situaciones requieran.

10.6 ACABAR CON LA INFRAVIVIENDA

La rehabilitación de los inmuebles cobra especial relevancia cuando hay personas habitando los mismos con carácter permanente, teniendo estos inmuebles graves deficiencias edificatorias o funcionales y además dichas



personas tienen unas condiciones económicas desfavorables. Nos hallamos en este caso ante lo que la legislación denomina infravivienda.

En el diagnóstico se establecen o identifican una serie de áreas de vulnerabilidad urbana, para después, incorporar a las mismas una serie de indicadores que nos permitan estimar o mapear las infraviviendas existentes en el término municipal de Málaga. Uno de los objetivos del Plan debe ser poner en marcha, o continuar, las estrategias tendentes a que en un plazo razonable de tiempo pueda acabarse con la infravivienda.

10.7 COLABORACIÓN EN LA ELIMINACIÓN DEL NÚCLEO DE LOS ASPERONES

La existencia de este núcleo de infravivienda constituye una patología urbana que constituye un fenómeno anacrónico dado el estado de avance de las sociedades actuales. Tiene más de tres décadas de antigüedad y dispone de unas condiciones que hacen injustificable el mantenimiento del mismo, cronificado precisamente por su antigüedad y las distintas generaciones que han pasado por dichas viviendas.

Aunque las competencias en esta materia recaen en la administración autonómica, el Ayuntamiento de Málaga ha venido colaborando con el resto de administraciones públicas implicadas en la eliminación de esta patología, formando parte en la actualidad de la mesa técnica que se ha formado para abordar esta problemática.

Por otro lado, tanto el plan estatal de vivienda como el autonómico, establecen programas con la finalidad de eliminar dichos asentamientos, siendo una clara oportunidad para canalizar dichos recursos hacia la ciudad de Málaga, máxime teniendo en cuenta que en la actualidad se ha empezado a implementar un plan director para la erradicación del mismo. En este sentido el Ayuntamiento de la ciudad y sus entes instrumentales pueden jugar un importante papel como colaboradores en la solución del problema.

10.8 FOMENTO DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

El Plan determina los inmuebles que se encuentran en estado malo, deficiente y ruinoso, así como su distribución territorial. El deber de conservación y rehabilitación de los edificios forma parte de una de las obligaciones dimanantes de la función social del derecho de propiedad, aunque con los límites que establece la legislación urbanística respecto al cumplimiento del mismo. La conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente frente a la demanda de más suelo para urbanizar debe ser un objetivo de sostenibilidad urbana. Deberán arbitrarse los mecanismos propios de la legislación urbanística para exigir legalmente el cumplimiento de dichos deberes. Igualmente, las administraciones públicas deberán fomentar o promover las condiciones que faciliten la conservación y rehabilitación del patrimonio edificado. Especial atención deberá prestarse a la rehabilitación energética de las edificaciones si se quiere apostar por un modelo de urbanismo ecológico y sostenible.

En este sentido el IMVRRU cuenta con la Oficina de Rehabilitación Urbana (ORU) que desde 2019 lleva fomentando la rehabilitación de edificios del Centro y de las barriadas de la ciudad mediante convocatorias de subvenciones anuales.

10.9 MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

Se ha analizado la situación de la accesibilidad en la ciudad de Málaga y su distribución en el territorio de los distritos que componen la ciudad. Hemos analizado en primer lugar las deficiencias en materia de accesibilidad que derivan del concepto de la misma como aquella que permite a una persona en silla de ruedas llegar desde la puerta de un edificio a todas las estancias del mismo sin necesidad de ayuda de otra persona. También los supuestos más graves en aquellos edificios de tres o más plantas que no cuentan con instalación de ascensor, estimando el número de intervenciones necesarias que serían necesarias para paliar esta última situación. No podemos olvidar



que serán los propietarios organizados en sus comunidades los que tienen la obligación de financiar y ejecutar la instalación de los ascensores, y que por tanto tendrá que intervenir la administración favoreciendo estos procesos, así como subvencionando o incentivando los mismos cuando las condiciones económicas de los propietarios hagan imposible acometer la instalación del ascensor.

Deberá prestarse especial atención a aquellos supuestos en los que la falta de accesibilidad va unida a condiciones económicas desfavorables o población vulnerable.

Cabe destacar que el IMVRRU, a través de la ORU, lleva fomentando la rehabilitación para mejora de la accesibilidad e instalación de ascensores mediante convocatorias de subvenciones anuales.

10.10 UTILIZACIÓN DE AQUELLOS INSTRUMENTOS MUNICIPALES CON INCIDENCIA EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA: REGISTRO DE SOLARES Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Hemos visto que el Ayuntamiento de Málaga cuenta con una serie de instrumentos de utilidad para el desarrollo de la política de vivienda como puede ser el Registro de Solares y edificaciones ruinosas o el Patrimonio Municipal de Suelo.

Dichos instrumentos, si bien por si solos no son la solución al problema, sí que pueden contribuir a conseguir los objetivos marcados por el Plan Municipal de Vivienda, incrementando la oferta de inmuebles para su venta y alquiler e incidiendo en la formación de los precios a la baja.

Los bienes incluidos en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas constituyen un recurso que en función de las condiciones, características y ubicación de los mismos podrán servir de soporte a las políticas de vivienda. No sólo desde un punto de vista teórico en lo que supondría el cumplimiento de la función social del derecho de propiedad incrementando la oferta de

inmuebles residenciales en la ciudad consolidada, sino por las inmensas posibilidades existentes para su movilización de conformidad con lo establecido en la Ley de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) por definición normativa debe estar al servicio de las políticas de vivienda ya que su finalidad es la de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística. El Ayuntamiento de Málaga cuenta con una serie de bienes en dicho PMS siendo necesaria la puesta a disposición de todos esos bienes, con un carácter social, para acometer actuaciones en materia de vivienda y constituyendo una de las estrategias del Plan Municipal de Vivienda.



III. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PMVS DE MÁLAGA



El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de la ciudad de Málaga, se plantea tres grandes objetivos generales (OG), dentro de los cuales se establecen una serie de objetivos específicos (OE) y dentro de estos se definen una serie de estrategias que deberán culminarse con los programas de actuación que se definen más adelante.

A continuación, se definirán los objetivos específicos en que se desglosan los objetivos generales descritos para su mejor adaptación al programa de actuaciones que nos posibilite su consecución.

OG1. OBJETIVO GENERAL OG1: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

OE.1.1: PROPICIAR UNA OFERTA SUFICIENTE DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA QUE SE ADAPTE A LAS NECESIDADES Y PREFERENCIA DE LA POBLACIÓN

Las estrategias tendrán que promover diversificar la oferta de vivienda libre y de vivienda protegida con la finalidad de dar respuesta a las distintas necesidades y preferencias de la población, llevando a cabo una gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y del Registro de Solares cuyos bienes deberán ponerse al servicio de la política de vivienda, a lo que deberá sumarse el liderazgo que deberá tener el Ayuntamiento de Málaga, en el desarrollo de las actuaciones protegidas en materia de vivienda, propiciando, en su caso, la colaboración de los agentes privados.

OE 1.2: PROPICIAR EL ACCESO DE LA CIUDADANÍA A UNA VIVIENDA PREFERENTEMENTE EN RÉGIMEN DE ALQUILER

La situación económica de las personas y hogares, junto a las dificultades existentes en la actualidad para acceder a un préstamo hipotecario, hacen del acceso a la vivienda en régimen de alquiler la única solución posible para muchas familias. Pero los precios de los alquileres no han dejado de subir en los últimos años, incluso bajo la situación de pandemia, por lo que se hace

necesario un apoyo económico para que no se destine más de un tercio de los ingresos familiares para el pago del alquiler.

OE 1.3: FOMENTO DE FÓRMULAS INTERMEDIAS ENTRE LA VIVIENDA INDIVIDUAL Y LA COLECTIVA COMO LOS ALOJAMIENTOS PROTEGIDO

Existen fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la vivienda colectiva en las que se incluyen servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social junto a unidades habitacionales de uso individual. Este tipo de alojamiento es ideal para personas mayores de 65 años y para jóvenes, resultando también de gran interés la mezcla de población de ambos grupos de edades.

Con estos objetivos debemos conseguir facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos evitando la gentrificación o la emigración residencial y el aumento de los precios y rentas de las viviendas en el mercado aumentando la oferta.



OG2. OBJETIVO GENERAL OG2: EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL

OE 2.1: FACILITAR LA DISPONIBILIDAD DE ALQUILERES SOCIALES

Para que exista esta disponibilidad deberá continuarse con las estrategias que permiten seguir incrementando el parque público de viviendas tales como la promoción pública de vivienda protegida. De la misma manera se contribuirá con otro tipo de estrategias que vayan encaminadas a la puesta a disposición de viviendas para ONGs y entidades sociales sin ánimo de lucro que trabajan con población vulnerable, u otro tipo de entidades privadas a través de cuya colaboración se puedan conseguir los objetivos perseguidos.

OE 2.2: DOTACIÓN DE RECURSOS PARA PALIAR LA SITUACIÓN DE AQUELLOS COLECTIVOS MÁS DESFAVORECIDOS

Las distintas crisis han sacudido de forma desigual a la población, de forma que aquellas personas o colectivos con mayores dificultades han padecido de forma más intensa las consecuencias de las mismas, sobre todo en lo relativo al acceso a la vivienda y al mantenimiento de las condiciones económicas que les permitan hacer frente a los gastos del alquiler, pago de los suministros o de las hipotecas, en su caso. En este sentido, las administraciones públicas competentes deberán disponer de mayores recursos para permitir a estos colectivos hacer frente al pago de las rentas de alquiler, hipotecas, suministros y otros gastos similares, así como llevar a cabo otro tipo de intervenciones de protección cuando se producen situaciones de desahucio o pérdida de vivienda.

OE 2.3: PROPICIAR INTERVENCIONES DE CARÁCTER GLOBAL EN ÁMBITOS CARACTERIZADOS POR LA PRESENCIA DE SITUACIONES DE VULNERABILIDAD

La segregación espacial de la población con menos recursos económicos da lugar a ámbitos territoriales en los que las condiciones socioeconómicas

desfavorables se cronifican, tales como la falta de formación y cualificación profesional, el fracaso escolar o las altas tasas de desempleo. Ello va asociado a una degradación de las condiciones urbanas y del parque residencial, creando guetos o zonas de exclusión. Para abordar la problemática en materia de vivienda de dichos ámbitos se hace necesario medidas de intervención global, que trabajen sobre las distintas causas del problema, como viene desarrollándose al amparo del Plan de Acción Integral del barrio de Palma Palmilla.



OG3. OBJETIVO GENERAL OG3: FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

OE 3.1: MEJORAR LAS CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Los edificios de viviendas se deben conservar de tal forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en la normativa que les resulte de aplicación, ya que las condiciones del parque edificatorio tienen una incidencia directa en la calidad de vida de las personas, de tal modo que no es posible un efectivo derecho a la vivienda de forma digna y adecuada si los inmuebles no disponen de las mínimas condiciones para su uso.

En este sentido debe resaltarse la obligación establecida en la legislación urbanística de mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad, y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos.

Las estrategias que deberán ponerse en marcha para la consecución del objetivo van en la línea de crear medidas que incentiven la rehabilitación de viviendas y la rehabilitación de edificios continuando la línea seguida por la ORU del IMVRRU en sus convocatorias anuales de fomento de la rehabilitación mediante subvenciones.

OE 3.2: MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y LOS EDIFICIOS

Unos de los objetivos a conseguir en el parque residencial es el de garantizar la accesibilidad universal en los edificios y en las viviendas, por tanto, todas las actuaciones que se desarrollen en este ámbito permitirán que nuestras ciudades sean más inclusivas y respetuosas con todas aquellas personas que tienen mayores dificultades de movilidad.

Continuar y potenciar la estrategia de la ORU del IMVRRU para la eliminación de las barreras arquitectónicas que hacen que los edificios no sean accesibles, mediante los correspondientes ajustes razonables, así como incentivar la instalación de ascensores sobre todo en aquellos edificios de tres plantas o más o que cuenten con personas con escasos recursos económicos. En este sentido el parque público de viviendas deberá convertirse en un referente mediante su plena accesibilidad, como viene haciéndose a través de las convocatorias periódicas de mejora de la accesibilidad e instalación de ascensores.

OE 3.3: MEJORAR LAS CONDICIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

Otro de los objetivos que deberá procurarse del parque residencial, es el de incorporar parámetros de sostenibilidad y eficiencia energética, como los relativos a adaptación a las condiciones climáticas, minimización de impactos ambientales, reducción del ruido, gestión adecuada de los residuos generados, ahorro y uso eficiente de agua y la energía y utilización de energías renovables.

La mejora de estas condiciones tendrá un impacto directo sobre el consumo energético, así como sobre el coste de los mismos e igualmente contribuirá a mejorar las condiciones del medio ambiente incrementando las condiciones de confort de las personas que habiten dichos inmuebles.



IV. ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS



E. 1. ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DEL OBJETIVO GENERAL OG1: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

P.1.1. PROGRAMA PARA LA DISPOSICIÓN EN MERCADO DE SUELO PÚBLICO: PMS Y DEMANIAL MUNICIPAL

DESCRIPCIÓN

Para el desarrollo de una política de vivienda que genere el mayor número de inmuebles protegidos en la ciudad de Málaga, se hace necesario la promoción y desarrollo de los mismos tanto por promotores públicos como por promotores privados. Para ello el Ayuntamiento debe optimizar los suelos de los que dispone, tanto de carácter patrimonial como demanial, bien desarrollando los mismos, bien poniéndolo a disposición de los promotores privados para que sean estos los que promocionen y ejecuten las correspondientes viviendas.

Este programa tiene por objeto la disposición en el mercado de suelo público con destino a la promoción de viviendas y alojamientos de carácter protegido a desarrollar por promotores privados, siendo dichos suelos de carácter patrimonial o de carácter demanial.

DESTINATARIOS

Las personas beneficiarias de este programa serán los promotores privados con interés en desarrollar promociones de vivienda o alojamientos protegidos en la ciudad de Málaga.

CUANTÍA DE LAS ACTUACIONES

Dependiendo de que se trate de suelos patrimoniales o suelos demaniales el impacto económico de la actuación será muy diferente. En el caso de los suelos patrimoniales el importe de la licitación de los mismos deberá ser

valorado en su caso por el órgano de contratación pudiendo acudir a las distintas modalidades que se establecen en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, (LISTA) para la enajenación de los suelos del Patrimonio Público de Suelo.

En cuanto a los bienes demaniales los mismos podrán ser objeto de una concesión administrativa o derecho de superficie pudiendo incluso establecerse un canon cero para el desarrollo de los mismos.

FINANCIACIÓN

Agentes privados.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se prevé el desarrollo de 100 viviendas al amparo de este programa, con un coste unitario de 125.000 €, lo que hace un total de 12.500.000 €.

GESTIÓN

Municipal/Agentes Privados.

PROCEDIMIENTO

De conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación urbanística para la enajenación de los suelos del Patrimonio Público de Suelo, así como de las normas que regulan la disposición de los bienes de dominio público.



P.1.2. PROGRAMA PARA LA DISPOSICIÓN EN MERCADO DE SUELO PRIVADO: REGISTRO DE SOLARES

DESCRIPCIÓN

Los terrenos y solares incluidos en el Registro de Solares deben ser puestos en el mercado de suelo para incrementar la oferta de viviendas en la ciudad, y para garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos que la legislación exige a los propietarios de los mismos.

Este programa tiene por objeto la disposición en el mercado de suelo privado de aquellos solares o terrenos respecto de los cuales se hayan incumplido los deberes urbanísticos y se encuentren inscritos en el mencionado Registro con el objetivo de incrementar el número de viviendas libres en la ciudad.

DESTINATARIOS

Las personas beneficiarias de este programa serán los promotores privados con interés en desarrollar aquellos solares o terrenos que se encuentren inscritos en el Registro de Solares como consecuencia del incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los mismos.

FINANCIACIÓN

Agentes Privados.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se prevé el desarrollo de 100 viviendas al amparo de este programa, con un coste unitario de 125.000 €, lo que hace un total de 12.500.000 €.

GESTIÓN

Municipal/Agentes Privados.

PROCEDIMIENTO

De conformidad con el procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación establecido en el artículo 136 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre.

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver, mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso para la venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora. En caso de solicitud de persona interesada, el concurso deberá convocarse en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud, salvo que en ese plazo la Administración actuante acordará el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria. En cualquiera de las modalidades de ejecución mediante sustitución podrá aplicarse, de forma voluntaria o forzosa, la reparcelación en régimen de propiedad horizontal entre las personas propietarias y el municipio o, en su caso, entre la adjudicataria de la ejecución.



P.1.3. PROGRAMA PROJECT MANAGER MUNICIPAL

DESCRIPCIÓN

El Project Manager o gestor de proyecto es la persona responsable de plantear y salvaguardar la ejecución acertada de los pasos para llevar a cabo un proyecto o una serie de estos, coordinando el trabajo del equipo para cumplir con los objetivos y los plazos marcados.

Su objetivo fundamental es impulsar y dinamizar el desarrollo urbanístico de los suelos del Plan General de Ordenación Urbana para que se urbanicen, de tal manera que puedan integrarse en el proceso edificatorio, a la mayor brevedad, y en el ámbito de actuación temporal de este plan.

Entre las funciones más relevantes de un Project Manager se encuentran las de especificar la calidad de cada parte entregable del proyecto, estimar los recursos y los plazos necesarios, desarrollar e implementar un plan y procesos para el proyecto, llevar a cabo la gestión de riesgos, problemas y cambios que pueda haber en el proyecto, así como monitorizar el proceso para que el mismo se ajuste en tiempo, forma y presupuesto a lo planificado.

En aquellos procesos en los que intervienen muchos agentes o departamentos de una organización, o de varias vinculadas entre sí, la figura del Project manager sirve para hacer un seguimiento de aquellos proyectos que le son asignados de forma que este avance de forma dinámica, evitando los retrasos y las dilaciones innecesarias.

Esta figura puede ser de utilidad para implementar aquellos proyectos que estén relacionados con las actuaciones municipales vinculadas al desarrollo urbanístico e inmobiliario.

DESTINATARIOS

Los Centros directivos del Ayuntamiento de Málaga y de sus entes dependientes o vinculados serán quienes deberán establecer el marco de colaboración y trabajar directamente con esta figura.

FINANCIACIÓN

Agentes Privados.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Los objetivos previstos, los proyectos asignados, así como las tareas específicas asignadas deberán ser establecidas entre los Centros directivos municipales implicados, aunque se ha estimado que con dicha figura se puedan implementar las actuaciones necesarias para dar respuesta a la demanda de 4.600 viviendas libres previstas, por lo que partiendo de un coste unitario de 125.000 € por vivienda supondría una inversión total de 575.000.000 €.

GESTIÓN

Municipal/Agentes privados.

PROCEDIMIENTO

Contratación de una persona con el perfil necesario para el desarrollo de las tareas asignadas y creación de los cauces de comunicación y relación con los departamentos o áreas municipales relacionadas con cada proyecto.



P.1.4. PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN VENTA EN SUELOS DE RESERVA URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓN

El objeto de este programa es fomentar la construcción de viviendas protegidas en régimen de compraventa en los suelos donde se localizan las reservas del 30% de viviendas protegidas de cada sector de planeamiento o en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de dichas viviendas, conforme a lo previsto en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

BENEFICIARIOS

Serán destinatarias de este programa las personas y entidades promotoras de viviendas de carácter privado y las unidades familiares adjudicatarias de los mismos que cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en la normativa vigente en materia de vivienda protegida en Andalucía que la sustituya.

CUANTÍA DE LAS AYUDAS

En función de aquellas normas estatales o autonómicas, y aquellas que las desarrollen que contemplen el desarrollo de actuaciones de vivienda protegida en régimen de compraventa.

Mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas para las personas adquirentes de las viviendas promovidas al amparo de este programa.

Las referidas órdenes regularán el importe máximo de las ayudas, el procedimiento para su concesión y los requisitos y condiciones de otorgamiento.

FINANCIACIÓN

Autonómica/Estatal/Agentes Privados.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Los objetivos previstos estarán determinados por las convocatorias u órdenes de ayudas que se establezcan al respecto por la Consejería competente en materia de vivienda o de los acuerdos que se suscriban a tal efecto, estimándose un número de actuaciones en esta modalidad de 1.400 viviendas, por lo que partiendo de un coste unitario de 125.000 € por vivienda supone una inversión total de 175.000.000 €.

GESTIÓN

Autonómica/Municipal/Agentes Privados.

PROCEDIMIENTO

En función de aquellas normas estatales o autonómicas, y aquellas que las desarrollen que contemplen el desarrollo de actuaciones de vivienda protegida en régimen de compraventa.



P.1.5. PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL INDUSTRIALIZADA

DESCRIPCIÓN

El Instituto Municipal de la Vivienda y la Rehabilitación de Málaga quiere apostar por nuevas fórmulas innovadoras de construcción que posibiliten la puesta en el mercado de más y mejores viviendas.

La construcción industrializada es un sistema de edificación que usa técnicas y procesos innovadores y en el cual los componentes estructurales se fabrican en un taller, se transportan a la ubicación final y allí se montan. Este tipo de construcción permite automatizar procesos de diseño y producción. Es un sistema incipiente en nuestro país, pero muy extendido en el norte de Europa.

La construcción industrializada tiene distintas ventajas:

Es más ágil: se utiliza un diseño estandarizado y una producción automatizada y eso hace que el trabajo se puede llevar a cabo en menos tiempo. También se reduce el tiempo de obras en la localización final del edificio, ya que las piezas llegan ya preparadas para montar.

Es más barata: todos los procesos de automatización que comporta la industrialización de la construcción abaratan el coste.

Es más ecológica: que la mayoría del trabajo se haga en el taller permite reducir el gasto energético del proceso de construcción, generar menos residuos y reutilizar parte de los residuos producidos. Se pueden usar también materiales reutilizados, como por ejemplo contenedores de transporte marítimos.

Este sistema de construcción ya se está usando en algunas ciudades españolas y europeas y tiene su antecedente en los alojamientos provisionales APROP, contruidos a partir de contenedores reciclados, y que ahora se empiezan a usar también en la construcción de viviendas permanentes.

En este sentido, se pretende llevar a cabo un proyecto piloto que desarrolle un proyecto de vivienda pública industrializada para impulsar el crecimiento del parque de vivienda pública de Málaga en suelo procedente del patrimonio municipal que deberá ponerse a disposición del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana o de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, bien sean patrimoniales o demaniales.

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

En los pliegos de condiciones que se elaboren para las licitaciones de las actuaciones correspondientes a este tipo de viviendas deberá valorarse la calidad arquitectónica, la reducción de los plazos de construcción, del consumo energético y de las emisiones de CO₂ asociados a la fabricación de los materiales.

OBJETIVO PREVISTO

Se pretende realizar una promoción de viviendas de estas características en la que se incluyan unas 30 unidades.

IMPORTE DE LA ACTUACIÓN

Se prevé una inversión de 3.000.000 € a razón de 100.000 € por vivienda que forma parte del proyecto piloto y que se ha estimado en 30 unidades.

FINANCIACIÓN

Estatal/Autonómica/Municipal.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

GESTIÓN

Municipal.



PROCEDIMIENTO

De conformidad con los pliegos de prescripciones técnicas y cláusulas administrativas particulares que a tal efecto se elaboren y aprueben por el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana o la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga.



P.1.6. PROGRAMA PARA EL REGISTRO DE VIVIENDAS DE ARRENDADORES

DESCRIPCIÓN

Este programa tiene por objeto fomentar e incrementar el número de viviendas en alquiler en la ciudad de Málaga, así como mejorar la seguridad jurídica de los arrendadores y arrendatarios en los contratos que se celebren a través del mencionado Registro, estando destinado a propietarios de viviendas en la ciudad de Málaga.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

Características técnicas mínimas de las viviendas que se pueden inscribir en el Registro de viviendas en arrendamiento:

1. Que se trate de viviendas de uno o más dormitorios, con salón, cocina y al menos un baño con lavabo, inodoro y bañera o ducha.
2. Todas las habitaciones de las viviendas han de tener ventana al exterior o a patio interior.
3. Las viviendas pueden ser de segunda mano o de nueva construcción.
4. Tanto las viviendas como las zonas comunes del edificio tendrán que estar en buen estado de conservación, habitabilidad y accesibilidad.
5. Las viviendas estarán libres de arrendamientos y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, así como al corriente en el pago de la comunidad.
6. Las viviendas deben tener plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda habitual.
7. Las viviendas deben de estar dadas de alta en los servicios de suministros tales como agua, electricidad, gas, y demás suministros, o el compromiso del propietario de dar de alta tales servicios antes de la formalización del contrato de arrendamiento. Así mismo las instalaciones deben estar en perfecto estado.

8. El precio de renta máximo por vivienda será de 5.400,00 euros al año, pudiéndose actualizar al IPC. El importe de la fianza será igual al de una mensualidad, y como máximo 450 euros.
9. Las viviendas contarán con certificado energético.
10. Las viviendas deben estar ubicadas en el municipio de Málaga.
11. Las viviendas deben tener la cocina amueblada.
12. Las viviendas deben de estar cubiertas por una póliza multirriesgo hogar que cubra como mínimo el continente del inmueble y responsabilidad a terceros.
13. No podrá repercutirse el IBI al arrendatario

Estos requisitos podrán ser modificados de forma justificada por las órdenes correspondientes que regulen las Ayudas.

FUNCIONAMIENTO DEL PROGRAMA

Una vez presentadas las instancias se establecerá un orden de prelación para ofrecer las viviendas a los demandantes beneficiarios de las ayudas en función del precio unitario de arrendamiento de menor a mayor y con especificación del Distrito donde está ubicada.

El listado ordenado será publicado de forma mensual en la web del Instituto Municipal de la Vivienda, comprometiéndose el arrendador a formalizar contrato de arrendamiento con la persona que el Instituto Municipal de la Vivienda le indique.

AYUDAS

Las ayudas para las personas propietarias que se acojan a este programa podrán consistir en: bonificación del 90% del Impuesto de Bienes Inmuebles; seguro de asesoramiento jurídico e impago; seguro multirriesgo de hogar; una subvención de 150 € mensuales siempre que la renta de alquiler no supere los 400 €; una subvención del 50% de la reforma que la vivienda necesite, con un



límite de 15.000 € siempre y cuando la renta de alquiler no supere el 4% del módulo vigente para viviendas en régimen general.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

GESTIÓN

Municipal.

PROCEDIMIENTO

Este programa se adecuará al acuerdo adoptado por el Instituto Municipal de la Vivienda de "Creación de un Registro de Viviendas en el municipio de Málaga con destino a ser arrendadas por demandantes de viviendas" así como de los acuerdos que este sentido pueda llegar a adoptarse para el desarrollo del mencionado programa.



P.1.7. PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER

DESCRIPCIÓN

La modalidad de acceso a la vivienda en régimen de alquiler continúa consolidándose con el paso del tiempo, incrementándose el número de hogares que recurren al alquiler de una vivienda, en gran medida porque han quedado excluidos del acceso en régimen de propiedad, y por tanto configurándose como la única opción posible para materializar dicho derecho.

Pero a la vez ha ido acompañado de un incremento en los precios de las rentas, afectando de manera más directa a aquellas personas o unidades familiares que disponen de menos recursos. Es por ello que una de las líneas fundamentales para garantizar el derecho a la vivienda es disponer de fondos destinados a dichas familias con la finalidad exclusiva de facilitar el pago de las rentas de alquiler.

El objeto del presente programa se basa en ayudas directas a aquellas unidades familiares que acrediten escasos recursos económicos y que no dispongan de vivienda en régimen de propiedad, debiendo destinarse el importe de las ayudas exclusivamente al pago de las rentas de alquiler de inmuebles que constituyan la residencia habitual y permanente de las personas solicitantes.

BENEFICIARIOS

Podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan los requisitos que a tal efecto se establecen en la normativa estatal, autonómica o municipal que regulan los programas de fomento de alquiler y que dan soporte a las actuaciones que podrán acogerse a este programa.

OBJETIVOS PREVISTOS

Se establece un precio global de cada ayuda de 18.000 € por unidad familiar que se acoja al presente programa, estimando un número de 2.700 actuaciones lo que hace un total de 48.600.000 € durante el periodo de vigencia del Plan.

FINANCIACIÓN

Estatal/Autonómica.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

GESTIÓN

Autonómica/ municipal.

PROCEDIMIENTO

Las normas relativas a la concesión de ayudas, así como el procedimiento para la concesión vendrá determinado en las correspondientes bases reguladoras que convoquen las mismas y derivarán de los planes y normas que, en su caso, sean de aplicación.

P.1.8. PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER

DESCRIPCIÓN

Este programa tiene por objeto la construcción de viviendas protegidas en alquiler para dar solución habitacional a aquellas personas con menos recursos en los términos que deriven de las convocatorias que resulten de aplicación.

BENEFICIARIOS

Las viviendas se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el IPREM, cuando se trate de promociones calificadas en régimen especial, o 4 veces el IPREM cuando se trate de promociones de régimen general, y cumplan los requisitos establecidos en la normativa autonómica en materia de vivienda que resulte de aplicación.

FINANCIACIÓN

Estatal/Autonómica/Municipal/Agentes Privados.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se establece un número de 1.900 unidades previstas durante el periodo de vigencia del Plan, con un precio unitario de 135.000 € por vivienda lo que hace una inversión total de 256.500.000 €.

GESTIÓN

Municipal/Agentes Privados.

PROCEDIMIENTO

Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial o general en alquiler, de conformidad con las limitaciones, en su caso, derivadas del suelo sobre el que se edifiquen.

Los adjudicatarios de las viviendas serán seleccionados a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas o de los procedimientos que en su caso se determinen en las normas que les sean de aplicación.

P.1.9. PROGRAMA DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS

DESCRIPCIÓN

Este programa tiene por objeto la construcción de viviendas o alojamientos protegidos para dar solución habitacional a aquellas personas que cumplan los requisitos para el acceso a una vivienda protegida, en los términos que deriven de las convocatorias que resulten de aplicación, sobre los suelos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendido en edificaciones o locales de equipamientos de titularidad pública o afectos al servicio público, tal y como establece el art. 3 f) de la Ley 12/2023 de 24 de mayo del derecho a la vivienda.

BENEFICIARIOS

Las viviendas o alojamientos se destinarán a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el IPREM, cuando se trate de promociones calificadas en régimen especial, o 4 veces el IPREM cuando se trate de promociones de régimen general, y cumplan los requisitos establecidos en la normativa autonómica en materia de vivienda que resulte de aplicación.

FINANCIACIÓN

Estatal/Agentes privados.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se establecen 600 actuaciones durante el periodo de vigencia, con un coste unitario de 85.500 €, lo que hace una inversión total de 51.300.000 €.

GESTIÓN

Municipal/Agentes privados.

PROCEDIMIENTO

Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial o general en alquiler, de conformidad con las limitaciones, en su caso, derivadas del suelo sobre el que se edifiquen.

Los adjudicatarios de las viviendas serán seleccionados a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas o de los procedimientos que en su caso se determinen en las normas que les sean de aplicación

SUELOS

Los suelos incluidos en este programa y su emplazamiento, serán los ya relacionados en la última modificación aprobada del PMVS 2014-20123 vigente de la ciudad de Málaga, sin perjuicio de que en el desarrollo de la programación prevista puedan incorporarse suelos adicionales de similar naturaleza sin que ello implique la necesidad de modificar el propio Plan Municipal de Vivienda.



E. 2. ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DEL OBJETIVO GENERAL OG2: EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL

P.2.1. PROGRAMA MUNICIPAL PARA EL ALQUILER A FAMILIAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y NECESIDAD URGENTE DE VIVIENDA

DESCRIPCIÓN

Este programa está destinado a familias o unidades de convivencia en situación de exclusión social, exclusivamente, para atender situaciones de urgencia, motivadas, por la pérdida o posible pérdida sobrevenida de la vivienda habitual, debida a declaración de ruina inminente de inmueble, a procedimientos de ejecución hipotecaria o a procedimientos de desahucio. Excepcionalmente, también podrán ser beneficiarios otros supuestos de análoga naturaleza que sean valoradas como de urgencia social por el Área de Derechos Sociales.

BENEFICIARIOS

Con carácter general serán personas beneficiarias del presente programa las que sean valoradas en situación de exclusión social y con necesidad urgente de vivienda por informe emitido por un Equipo Técnico de Valoración formado por trabajadores sociales municipales, salvo en los supuestos excepcionales que estén establecidos en las Bases Reguladoras del Programa.

CUANTÍA DE LAS AYUDAS

El importe medio de las actuaciones, durante el periodo de vigencia de la ayuda, es de 18.000 €.

FINANCIACIÓN

Municipal.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se establece un objetivo de 200 ayudas de cuatro años durante todo el periodo de vigencia del Plan lo que hace un total de 3.600.000 €.

GESTIÓN

Municipal.

PROCEDIMIENTO

Régimen de concesión directa, con carácter excepcional, de conformidad con los bases que regulen el programa.



P.2.2. PROGRAMA PARA LA ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

DESCRIPCIÓN

Este programa tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de actuaciones de rehabilitación de infraviviendas, así como los gatos de los realojos, con el fin último de contribuir a la inclusión social de las personas y unidades de convivencia afectadas a través del disfrute de una vivienda digna y adecuada en un contexto integrador.

Se entenderá como infravivienda aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

BENEFICIARIOS

Según se determinen en los correspondientes acuerdos de delimitación de las zonas o áreas de infravivienda.

OBJETIVO PREVISTO

Se establecen dos líneas de actuación, una general destinada a “Erradicación de Infraviviendas” y otra específica para la “Erradicación de Asperones”.

En la línea general de “Erradicación de Infraviviendas” se contempla un número total de 1.290 actuaciones lo que hace una inversión de 25.800.000 €.

En la línea específica de “Erradicación de Asperones” se contempla una inversión de 32.545.600 €, que se corresponde con el importe recogido a tal efecto en el Plan Director de Asperones.

La suma de ambas líneas hace un total de 58.345.600 €.

FINANCIACIÓN

Estatal/Autonómica/Municipal.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

GESTIÓN

Autonómica/Estatal/ Municipal.

PROCEDIMIENTO

Para acceder a las ayudas en materia de vivienda deberá atenderse en cada caso.

P.2.3. PROGRAMA MUNICIPAL DE FOMENTO DEL PARQUE DE ALQUILER SOCIAL

DESCRIPCIÓN

Este programa tiene por objeto el fomento e incremento del parque municipal de alquiler social mediante la construcción de alojamientos protegidos para dar solución habitacional a aquellas personas con menos recursos en los términos que deriven de las convocatorias que resulten de aplicación.

BENEFICIARIOS

Las viviendas se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen los límites establecidos en la normativa reguladora y cumplan los requisitos establecidos que resulten de aplicación y deberán calificarse en régimen especial.

FINANCIACIÓN

Estatal/Autonómica/ Municipal.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se establecen 200 actuaciones durante el periodo de vigencia, con un coste unitario de 85.000 € lo que hace una inversión total de inversión total de 17.100.000 €

GESTIÓN

Municipal.

PROCEDIMIENTO

Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial de conformidad con las limitaciones, en su caso, derivadas del suelo sobre el que se edifiquen.

Los adjudicatarios de las viviendas serán seleccionados a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas o de los procedimientos que en su caso se determinen en las normas que les sean de aplicación.

P.2.4. PROGRAMA OFICINA MUNICIPAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA

DESCRIPCIÓN

La Oficina Municipal del derecho a la vivienda de la ciudad de Málaga se crea para hacer frente a la situación existente en materia de desahucios en la ciudad de Málaga y atender a familias en riesgo de exclusión social, teniendo las funciones que más adelante se relacionan.

El IMV crea la Oficina del Derecho a la Vivienda con objeto de atender las necesidades de los ciudadanos que tienen problemas con el pago de su vivienda. Su trabajo se lleva a cabo en tres frentes o líneas de actuación:

1. Asuntos derivados de fenómeno hipotecario: La Oficina mediará con el banco para evitar la judicialización del asunto y conseguir una reestructuración de la deuda, continuando con el trabajo de la Oficina de Intermediación Hipotecaria del Ayuntamiento de Málaga.

En los casos en que el asunto ya esté en el juzgado se pondrá al ciudadano en contacto con el Colegio de Abogados para que le asesoren.

Si ha llegado el momento del lanzamiento, independientemente de poner al ciudadano en contacto con el Colegio de Abogados, se estudiará el expediente remitiéndolo al Comité FRES y al Registro de Demandantes de Vivienda para gestionar el acceso a una vivienda protegida.

2. Desahucios derivados por impagos de alquileres: La Oficina mediará con el arrendador de la vivienda para intentar reestructurar el alquiler. Si esto no fuera posible se remitirá el expediente al Comité FRES y, caso de ser aprobado, se le asignaría una ayuda de alquiler para que pueda continuar en la vivienda.

En caso de que haya una orden de lanzamiento y no sea posible la negociación con el arrendador, se iniciarán los trámites para un posible acceso a una vivienda protegida o, caso de aprobarlo el Comité FRES, se le gestionará una ayuda de alquiler.

3. Ocupaciones irregulares de viviendas: La Oficina remitirá el expediente al Comité FRES y al Registro de Demandantes para gestionarle el posible acceso a una vivienda protegida y a una ayuda de alquiler.

COMPOSICIÓN

La composición de la misma está determinada por el Decreto del Alcalde de Málaga en calidad de Presidente del Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO

La gestión de las distintas líneas de actuación sobre las que trabaja la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda se soportará por la estructura de personal y recursos propios del Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

FINANCIACIÓN

Municipal.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

GESTIÓN

Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

PROCEDIMIENTO

Las actuaciones se llevarán a cabo de conformidad con las normas que regulan el funcionamiento de la OMDV, así como de los protocolos aprobados a tal efecto.



P.2.5. PROGRAMA COMITÉ FRES

DESCRIPCIÓN

El Comité para la atención a familias en riesgo de exclusión social, es el órgano del que se dota el Ayuntamiento de Málaga para dar soluciones habitacionales a aquellas unidades familiares que se hallen en situación de riesgo o exclusión social y se justifique el carácter de urgencia en la obtención de una vivienda protegida en alquiler, cuya acreditación deberá constar mediante el correspondiente informe que en cada caso se emita por parte de los Servicios Sociales Comunitarios Municipales.

De igual manera se seleccionará mediante dicho comité a aquellas personas o unidades familiares que se hallen en situación o riesgo de exclusión social por avanzada edad, o por sufrir algún tipo de discapacidad, que conlleve falta de autonomía personal y que su vivienda no esté adaptada a tal circunstancia, cuya acreditación deberá constar mediante el correspondiente informe técnico que en cada caso se emita por el área de accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

También dará soporte a aquellos casos que se tramiten como consecuencia de cambios y traslados de viviendas en alquiler de titularidad o administración municipal, todo ello de conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica.

BENEFICIARIOS

Serán personas beneficiarias del presente programa, aquellas que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 3 de la Ordenanza reguladora aprobada por el Ayuntamiento de Málaga por la que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas en alquiler a unidades familiares o de convivencia en situación o riesgo de exclusión social, cambios y traslados de viviendas arrendadas y permutas de viviendas accesibles.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de intervención del Comité FRES abarca las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, que con carácter, previo al receptivo proceso selectivo de solicitantes, sean excluidas del mismo en el porcentaje que en cada caso se recoja en la normativa de vivienda que resulte de aplicación, así como las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento que una vez realizado el preceptivo proceso selectivo de solicitantes, queden sin adjudicar por cualquier circunstancia, siempre que la promoción en cuestión no tenga una lista de reserva o ésta no esté vigente.

Igualmente, las viviendas protegidas, adjudicadas en régimen de arrendamiento, administradas o de titularidad municipal, que sean puestas a disposición del Instituto Municipal de la Vivienda por renuncia, fallecimiento de su anterior adjudicatario/a, por ser objeto de desahucio de sus ocupantes o por cualquier otra circunstancia distinta de las anteriores.

Y por último las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta, que, tras haber realizado el preceptivo proceso de selección, no hubieran sido vendidas a personas físicas, con las limitaciones en el Real Decreto 1713/2010 por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 artículo único apartado 24 d).

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

GESTIÓN

Municipal.



PROCEDIMIENTO

El funcionamiento del mencionado Comité se ajustará a la “Ordenanza por la que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas en alquiler a unidades familiares o de convivencia en situación o riesgo de exclusión social, cambios y traslados de viviendas arrendadas y permutas de viviendas accesibles”, así como a las modificaciones que se operen en dicha norma o la que la sustituya.

P.2.6. PROGRAMA PLAN DE ACCIÓN INTEGRAL EN DISTRITOS

DESCRIPCIÓN

El Ayuntamiento de Málaga cuenta con la experiencia previa de desarrollo de Planes de Acción Integral en uno de los Distritos de la ciudad, estimándose de interés que dichos Planes puedan llevarse a cabo en el resto de los distritos en los que se divide la ciudad de Málaga.

Los objetivos a cumplir por los mencionados Planes de Acción serían los siguientes:

Crear un proyecto de desarrollo integral, de mejora de la calidad de vida de la comunidad compartido por los múltiples actores presentes en la comunidad.

Potenciar la red social y solidaria del barrio, dando una respuesta compartida a las necesidades e inquietudes de quienes viven en él.

Trasformar la realidad desde la participación ciudadana.

Hacer posible la creación de verdaderos espacios de participación y corresponsabilidad entre todos los agentes sociales implicados.

Proponer la articulación de los recursos públicos destinados al territorio desde la implicación y la participación de la ciudadanía.

Aportar otros elementos como la autonomía de los participantes, el crecimiento personal, la educación y creación de ciudadanía activa y responsable.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Todos los distritos de la ciudad de Málaga.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

GESTIÓN

Municipal.

PROCEDIMIENTO

Para poder ofrecer respuestas conjuntas a problemas complejos se parte de la política del dialogo, a través de la metodología de Investigación Acción Participativa (IAP), y mediante mesas de trabajo en red con técnicos de la administración, vecinos y entidades no lucrativas: mesas sectoriales y territoriales, agrupación de desarrollo, grupo de comunicación, grupo de coordinación, grupo paraguas, grupo control...y colaboración con las instituciones de carácter local y autonómico.

La IAP es un método de investigación y aprendizaje colectivo de la realidad, que combina dos procesos, el de conocer y el de actuar, implicando en ambos casos a la población cuya realidad se aborda.

Las etapas para la puesta en marcha de este programa serían las siguientes:

Etapas de pre-investigación. Síntomas, demanda y elaboración del proyecto.

Primera etapa. Diagnóstico: conocimiento contextual del territorio y acercamiento a la problemática a partir de la documentación existente y de entrevistas a representantes institucionales y asociativos.

Segunda etapa. Programación: proceso de apertura a todos los conocimientos y puntos de vista existentes, utilizando métodos cualitativos y participativos.

Tercera etapa. Conclusiones y propuestas: negociación y elaboración de propuestas concretas.

Etapas post-investigación. Puesta en práctica del Plan de Acción Integral y evaluación.



P.2.7. PROGRAMA PARA EL ALQUILER DE PERSONAS VULNERABLES

DESCRIPCIÓN

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables. Igualmente tiene por objeto la concesión de una ayuda para el pago del alquiler a las personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.

BENEFICIARIOS

Podrán ser beneficiarias las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

A estos efectos se considerarán personas especialmente vulnerables a aquellas que sean consideradas como tales por la normativa autonómica de aplicación previo informe de los Servicios Sociales que en su caso sean competentes para la emisión del mismo, o que se encuentren en supuestos específicos de especial vulnerabilidad regulados por la normativa autonómica con objeto de que su acreditación sea inmediata sin necesidad de la consideración caso a caso.

Igualmente, en virtud de lo que se establezca en la normativa autonómica podrán considerar excepcionalmente, de forma inmediata, situaciones de sinhogarismo acreditadas por entidades colaboradoras debidamente habilitadas.

También podrán ser beneficiarias de las ayudas, las administraciones públicas, sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las distintas

administraciones públicas, entidades de utilidad pública, empresas públicas y entidades benéficas, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables y siempre por cuenta de ellas.

También será beneficiarias aquellas personas arrendatarias que hayan devenido vulnerable por haber sido reducidos, dentro de los dos años anteriores a la solicitud de la ayuda, los ingresos netos del conjunto de la unidad de convivencia de forma sustancial, en un 20 % como mínimo, de forma que no superen 3 veces el IPREM y que el esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia, incluidas las repercusiones autorizadas por la legislación aplicable, satisfechas por la persona arrendataria, supere el 30 % de los ingresos netos de la misma.

CUANTÍA DE LA AYUDA

La renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda, alojamiento o solución habitacional objeto del contrato de arrendamiento o cesión deberá ser igual o inferior a 600 euros mensuales.

Podrá concederse una ayuda de hasta 600 euros al mes, o 900 euros al mes en los supuestos de incremento del límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión y en todo caso de hasta el 100 % de la renta o precio de la vivienda o solución habitacional a disfrutar en régimen de arrendamiento, cesión en uso o en cualquier régimen de disfrute temporal admitido en derecho.

Podrá concederse otra ayuda de hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, seguros, comunidad, y suministros básicos de la vivienda o solución habitacional, incluidos los gastos de acceso a Internet, con el límite del 100 % de dichos gastos.



En el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de hasta el 100 % de la renta arrendaticia mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

FINANCIACIÓN

Estatal/Autonómica.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se ha estimado un total de 1800 actuaciones durante el periodo de vigencia del Plan que representan un coste unitario de las actuaciones de 30.000 € en cinco años (500 €/mes) lo que hace un total de 54.000.000 €.

GESTIÓN

Autonómica/Municipal.

PROCEDIMIENTO

Las normas relativas a la concesión de ayudas, así como el procedimiento para la concesión vendrá determinado en las correspondientes bases reguladoras que convoquen las mismas y derivarán de los planes y normas que, en su caso, sean de aplicación.



E. 3. ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DEL OBJETIVO GENERAL OG3: FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

P.3.1. PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN PARCIAL EN CENTRO HISTÓRICO

DESCRIPCIÓN

Las subvenciones de este programa están destinadas a la rehabilitación de edificios residenciales cuyo uso sea el de residencia habitual y permanente, sin perjuicio de los usos compatibles establecidos por el planeamiento. No serán objeto de subvención en estas líneas, los edificios destinados a hoteles, alojamientos turísticos, alquileres de oficinas u otros usos análogos.

No serán objeto de subvención en estas líneas, los edificios destinados a hoteles, alojamientos turísticos, alquileres de oficinas u otros usos análogos.

BENEFICIARIOS

Con carácter general tendrán la consideración de beneficiario, la persona que haya de realizar la actividad objeto de fomento a la rehabilitación, adecuación y reparación de las edificaciones ubicadas en el Municipio de Málaga: propietarios de inmuebles, arrendatarios y usufructuarios debidamente autorizados por la propiedad.

Para el resto de requisitos que deberán cumplir los beneficiarios de las mencionadas ayudas habrá de atenderse a lo establecido en las distintas órdenes municipales o convocatorias de subvenciones que en este sentido se realice por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

ÓRGANO COMPETENTE

El Órgano competente para resolver la concesión de las subvenciones el Director Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración urbana del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, a propuesta de la Oficina de Rehabilitación Urbana, que actuará como instructor del Procedimiento.

RÉGIMEN DE CONCESIÓN

De acuerdo con la Ordenanza, el procedimiento de concesión de subvenciones será el de concurrencia competitiva. Para la concesión de subvenciones mediante concurrencia competitiva, se fijará un orden de prelación entre las solicitudes, atendiendo a la puntuación que se otorgue a cada solicitud. No obstante, se podrá exceptuar del requisito de fijar un orden de prelación entre las solicitudes presentadas que reúnan los requisitos establecidos, para el caso de que el crédito consignado en la convocatoria fuera suficiente atendiendo al número de solicitudes, una vez finalizado el plazo de presentación, sin distinción de líneas de subvención

FINANCIACIÓN

Municipal.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

El importe de cada ayuda se estima en 18.750 €, por lo que con las 100 actuaciones previstas suma un total de 1.875.000 €.

GESTIÓN

Municipal.



PROCEDIMIENTO

De conformidad con las bases reguladoras que a tal efecto sean publicadas por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

Las condiciones y requisitos de este programa estarán sujeta a los cambios o modificaciones que puedan incluirse en las Ordenanzas Municipales o en las convocatorias de subvenciones que a tal efecto pueda establecerse por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.



P.3.2. PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN EN BARRIADAS

DESCRIPCIÓN

Las subvenciones de este programa están destinadas a la rehabilitación de edificios que formen parte de barrios tradicionales y de expansión de la ciudad, y cuyo uso sea el de residencia habitual y permanente.

No serán objeto de subvención en estas líneas, los edificios destinados a hoteles, alojamientos turísticos, alquileres de oficinas u otros usos análogos.

BENEFICIARIOS

Con carácter general tendrán la consideración de beneficiario, la persona que haya de realizar la actividad objeto de fomento a la rehabilitación, adecuación y reparación de las edificaciones ubicadas en el Municipio de Málaga: propietarios de inmuebles, arrendatarios y usufructuarios debidamente autorizados por la propiedad.

Para el resto de requisitos que deberán cumplir los beneficiarios de las mencionadas ayudas habrá de atenderse a lo establecido en las distintas órdenes municipales o convocatorias de subvenciones que en este sentido se realice por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

ÓRGANO COMPETENTE

El Órgano competente para resolver la concesión de las subvenciones es el Director Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración urbana del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, a propuesta de la Oficina de Rehabilitación Urbana, que actuará como instructor del Procedimiento.

RÉGIMEN DE CONCESIÓN

De acuerdo con la Ordenanza, el procedimiento de concesión de subvenciones será el de concurrencia competitiva. Para la concesión de subvenciones mediante concurrencia competitiva, se fijará un orden de prelación entre las solicitudes, atendiendo a la puntuación que se otorgue a cada solicitud. No obstante, se podrá exceptuar del requisito de fijar un orden de prelación entre las solicitudes presentadas que reúnan los requisitos establecidos, para el caso de que el crédito consignado en la convocatoria fuera suficiente atendiendo al número de solicitudes, una vez finalizado el plazo de presentación, sin distinción de líneas de subvención

FINANCIACIÓN

Municipal

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se ha estimado un total de 600 actuaciones durante el periodo de vigencia del Plan, con un coste de 18.750 € por ayuda, lo que daría un importe total del programa de 11.250.000 €.

GESTIÓN

Municipal

PROCEDIMIENTO

De conformidad con las bases reguladoras que a tal efecto sean publicadas por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

Las condiciones y requisitos de este programa estarán sujeta a los cambios o modificaciones que puedan incluirse en las Ordenanzas Municipales o en las



convocatorias de subvenciones que a tal efecto pueda establecerse por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga



P.3.3. PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN ESPECIAL

DESCRIPCIÓN

Dentro de este programa de subvenciones se distinguen cuatro líneas:

Línea A) Actuaciones de rehabilitación, adecuación, reparación, conservación y reconstrucción sobre edificaciones que contribuyan a la revitalización del Centro Histórico y barriadas.

Línea B) Actuaciones de reparación y conservación que se realicen fuera del Centro Histórico, dirigidas a aquellos edificios de viviendas, que por su estado estructural aconseje rehabilitaciones parciales o especiales.

C) Actuaciones de rehabilitación, adecuación, reparación, conservación y reconstrucción sobre edificaciones, que contribuyan a revitalizar tanto al centro histórico como fuera de éste, consistente en la mejora del aislamiento acústico de las viviendas, ubicadas en zonas donde el Mapa Estratégico de Ruido de Málaga, establezca que exista un índice de ruido total igual o superior a 65 decibelios, así como viviendas afectadas en los Planes zonales específicos de las Zonas Acústicamente saturadas.

D) Actuaciones de rehabilitación, adecuación, reparación, conservación y reconstrucción sobre edificaciones, que contribuyan a revitalizar tanto al centro histórico como fuera de éste, consistente en la mejora de la conservación, rehabilitación, reconstrucción o adecuación de viviendas, cuyos propietarios se comprometan a destinarlas a alquiler para vivienda habitual y permanente que no superen los 7,21 euros/m² construido y mes de renta (índice de precio de referencia de alquileres residenciales medio de Málaga, según Mapa de Precios elaborado por esta Agencia) y se destinen a familias inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas de Málaga que gestiona esta Agencia.

BENEFICIARIOS

Con carácter general tendrán la consideración de beneficiario, la persona que haya de realizar la actividad objeto de fomento a la rehabilitación, adecuación y reparación de las edificaciones ubicadas en el Municipio de Málaga: propietarios de inmuebles, arrendatarios y usufructuarios debidamente autorizados por la propiedad.

Para el resto de requisitos que deberán cumplir los beneficiarios de las mencionadas ayudas habrá de atenderse a lo establecido en las distintas órdenes municipales o convocatorias de subvenciones que en este sentido se realice por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

ÓRGANO COMPETENTE

El Órgano competente para resolver la concesión de las subvenciones el Director Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración urbana del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, a propuesta de la Oficina de Rehabilitación Urbana, que actuará como instructor del Procedimiento.

RÉGIMEN DE CONCESIÓN

De acuerdo con la Ordenanza, el procedimiento de concesión de subvenciones será el de concurrencia competitiva. Para la concesión de subvenciones mediante concurrencia competitiva, se fijará un orden de prelación entre las solicitudes, atendiendo a la puntuación que se otorgue a cada solicitud. No obstante, se podrá exceptuar del requisito de fijar un orden de prelación entre las solicitudes presentadas que reúnan los requisitos establecidos, para el caso de que el crédito consignado en la convocatoria fuera suficiente atendiendo al número de solicitudes, una vez finalizado el plazo de presentación, sin distinción de líneas de subvención



FINANCIACIÓN

Municipal.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se ha estimado un total de 100 actuaciones durante el periodo de vigencia del Plan, con coste de 18.750 € lo que daría un importe total del programa de 1.875.000 €.

GESTIÓN

Municipal.

PROCEDIMIENTO

De conformidad con las bases reguladoras que a tal efecto sean publicadas por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

Las condiciones y requisitos de este programa estarán sujeta a los cambios o modificaciones que puedan incluirse en las Ordenanzas Municipales o en las convocatorias de subvenciones que a tal efecto pueda establecerse por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.



P.3.4. PROGRAMA MUNICIPAL DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD Y ASCENSORES

DESCRIPCIÓN

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la accesibilidad de las viviendas en edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo sobre tres tipos de modalidades o actuaciones, y que son las siguientes:

- a) Implantación de ascensores y mejoras en la accesibilidad de edificios de viviendas plurifamiliares.
- b) Implantación de ascensores y mejoras en la accesibilidad de edificios de equipamiento privados cuyo uso se atribuye a organizaciones sin ánimo de lucro.
- c) Mejora de la accesibilidad en zonas comunes de los edificios de viviendas plurifamiliares que ya dispongan de ascensor.

BENEFICIARIOS

A los efectos de la presente convocatoria, para obtener la condición de beneficiario es requisito indispensable, lo siguiente:

- a.- En el supuesto de Comunidades de Propietarios: Como límite, que los ingresos de las unidades familiares propietarias y residentes en, al menos, la mitad de las viviendas que componen el edificio sean inferiores a 3 veces el IPREM, con independencia del quorum para adoptar el acuerdo.
- b.- En el supuesto de Comunidades de arrendatarios o usufructuarios debidamente autorizados por la propiedad; agrupaciones de personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, las comunidades de bienes o cualquier otro tipo de unidad económica o patrimonio separado que, aun careciendo de personalidad jurídica, puedan llevar a cabo la actividad que motiva la concesión de la subvención: Como límite, que los ingresos de las unidades

FINANCIACIÓN

Municipal.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se ha estimado un total de 100 actuaciones durante el periodo de vigencia del Plan, con un importe de 60.000 € por actuación lo que daría un importe total del programa de 6.000.000 €.

GESTIÓN

Municipal.

PROCEDIMIENTO

De conformidad con las bases reguladoras que a tal efecto sean publicadas por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

Las condiciones y requisitos de este programa estarán sujeta a los cambios o modificaciones que puedan incluirse en las Ordenanzas Municipales o en las convocatorias de subvenciones que a tal efecto pueda establecerse por el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.



P.3.5. PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA

DESCRIPCIÓN

Este programa tiene por objeto la financiación de actuaciones u obras de mejora de la eficiencia energética en las viviendas, ya sean unifamiliares o pertenecientes a edificios plurifamiliares.

Serán actuaciones subvencionables por este programa aquellas que se realicen en viviendas y en las que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del al menos el 7 % o una reducción del consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30 %.

También se considerarán subvencionables las actuaciones de modificación o sustitución de elementos constructivos de la envolvente térmica para adecuar sus características a los valores límite de transmitancia térmica y de permeabilidad al aire.

BENEFICIARIOS

Podrán ser destinatarios últimos de las ayudas de este programa las siguientes personas:

- a) Los propietarios, usufructuarios o arrendatarios de viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- b) Las administraciones públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles.

c) Los destinatarios últimos de las ayudas podrán ceder el cobro de estas al agente o gestor de la rehabilitación mediante el acuerdo regulado en la normativa de aplicación.

d) Los destinatarios últimos, o en su caso el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellos, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.

CUANTÍA DE LAS AYUDAS

El coste mínimo de la actuación ha de ser igual o superior a 1.000 euros por vivienda, y el importe de la subvención será del 40 % del coste de la actuación, con un límite de 3.000 €.

Por tanto, se ha estimado un precio medio de cada actuación de 2.000 € por vivienda.

FINANCIACIÓN

Estatal y autonómica.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se ha estimado un total de 12.800 actuaciones durante el periodo de vigencia del Plan, lo que daría un importe total del programa de 25.600.000 €.

GESTIÓN

Autonómica.



PROCEDIMIENTO

La comunidad autónoma realizará las convocatorias de ayudas de este programa, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.



P.3.6. PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

DESCRIPCIÓN

Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

En el marco de la planificación autonómica en materia de vivienda podrán distinguirse los siguientes tipos de actuaciones a financiar:

a) Línea 1: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en edificios de tipología residencial colectiva.

b) Línea 2: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en edificios de tipología residencial colectiva.

Por otro lado, y en el marco de la normativa estatal en materia de financiación de actuaciones de rehabilitación de edificios, podrán llevarse a cabo obras de urbanización complementarias o de mejoras del entorno cuando se encuentren en zonas reconocidas como Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada.

ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

Las actuaciones subvencionables con cargo a este programa son:

a) Las actuaciones de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda con los límites establecidos en el artículo siguiente, siempre que se obtenga una reducción al menos del 30 % del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética.

b) Las actuaciones de urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico en el ámbito delimitado por el ERRP complementarias al desarrollo de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en los edificios residenciales.

c) La prestación de servicios de oficina de rehabilitación, tipo «ventanilla única» que facilite la gestión y el desarrollo de las actuaciones programadas en el ERRP.

d) Aquellas otras que sean definidas en las órdenes u otros instrumentos normativos que desarrollen el Plan Autonómico de Vivienda.

CUANTÍA DE LAS AYUDAS

Se ha determinado un coste unitario por cada ayuda de 6.300 €.

FINANCIACIÓN

Estatal y autonómica.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se ha estimado un total de 3.100 actuaciones durante el periodo de vigencia del Plan, lo que daría un importe total del programa de 19.530.000 €.

GESTIÓN

Autonómica/Entidades privadas.

PROCEDIMIENTO

La comunidad autónoma deberá publicar la normativa reguladora del programa debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, en su caso, así como en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.



P.3.7. PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

DESCRIPCIÓN

Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y ornato público.

Igualmente, mediante el presente programa, se podrán financiar las obras o actuaciones en los edificios de uso predominante residencial en las que se obtenga una mejora acreditada de la eficiencia energética, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

BENEFICIARIOS

Podrán ser destinatarios últimos de las ayudas los siguientes:

- a) Los propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- b) Las administraciones públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles.
- c) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

d) Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

e) Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal y por cooperativas en régimen de cesión de uso de sus viviendas.

f) Las empresas arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

Igualmente podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas propietarias o que tengan el derecho de uso y disfrute, o sean arrendatarias con la autorización de la persona propietaria, de las viviendas sobre las que promuevan obras de conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de la unidad de convivencia residente en la vivienda sean inferiores al número de veces el IPREM, que indique la normativa o el Plan de vivienda al que dichas ayudas se acojan.

ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

Son actuaciones subvencionables las de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda, con los límites establecidos en la normativa que le sea de aplicación siempre que se obtenga una reducción de al menos un 30 % en el indicador de consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética.



Igualmente serán subvencionables aquellas otras obras que sean definidas en las órdenes u otros instrumentos normativos que desarrollen el Plan Autonómico de Vivienda.

CUANTÍA DE LAS AYUDAS

Se ha determinado un coste unitario por cada ayuda de 6.300 €.

FINANCIACIÓN

Estatal y autonómica.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se ha estimado un total de 6.400 actuaciones durante el periodo de vigencia del Plan, lo que daría un importe total del programa de 40.320.000 €.

GESTIÓN

Autonómica/Entidades privadas.

PROCEDIMIENTO

La comunidad autónoma deberá publicar la normativa reguladora del programa debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, en su caso, así como en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.



P.3.8. PROGRAMA PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES

DESCRIPCIÓN

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la accesibilidad de las viviendas en edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo en las mismas mediante la instalación de un ascensor.

BENEFICIARIOS

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa, con independencia de que se trate de personas físicas o jurídicas:

- a) Las propietarias o usufructuarias de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.
- b) Las propietarias o usufructuarias de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva.
- c) Las propietarias o usufructuarias de viviendas incluidas en un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva.
- d) Las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, propietarias de las viviendas.
- e) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- f) Las sociedades cooperativas de viviendas integradas por socios cooperativistas que precisen alojamiento para sí o sus familiares, las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396

del Código Civil, así como, por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960.

g) Las propietarias que, de forma agrupada sean propietarias de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

h) Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

CUANTÍA DE LAS AYUDAS

Se ha determinado un coste unitario por cada ayuda de 8.000 € por vivienda.

FINANCIACIÓN

Estatal y autonómica.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Durante todo el periodo de vigencia del Plan.

OBJETIVO PREVISTO

Se ha estimado un total de 3.200 actuaciones durante el periodo de vigencia del Plan, lo que daría un importe total del programa de 25.600.000 €.

GESTIÓN

Autonómica/Entidades privadas/Otras entidades públicas.



PROCEDIMIENTO

La comunidad autónoma deberá publicar la normativa reguladora del programa debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, en su caso, así como en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

PROGRAMAS Y AGENTES ALINEADOS CON OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS		FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA			EVITAR VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL			FOMENTAR LA CALIDAD DE EDIFICACIÓN Y MEDIO AMBIENTE URBANO		
		OFERTA SUFICIENTE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	ACCESO A VIVIENDA EN ALQUILER	FÓRMULAS DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS	DISPONIBILIDAD DE ALQUILERES SOCIALES	RECURSOS DESAVORECIDOS	INTERVENCIÓN VULNERABILIDAD	MEJORAR LA CONSERVACIÓN DE LAS VIVIENDAS	MEJORAR ACCESIBILIDAD. EN VIVIENDAS Y EDIFICIOS	MEJORAR EFICIENCIA DE LAS VIVIENDAS
P.1.1	PROGRAMA PARA LA DISPOSICIÓN EN MERCADO DE SUELO PÚBLICO: PMS Y DEMANIAL	MUN / PRI	1.2	1.2						
P.1.2	PROGRAMA PARA LA DISPOSICIÓN EN MERCADO DE SUELO PRIVADO: REGISTRO DE SOLARES	MUN / PRI		1.2					3.1	
P.1.3	PROJECT MANAGER MUNICIPAL	MUN	1.1	1.2	1.3					
P.1.4	PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN VENTA EN SUELOS DE RESERVA URBANÍSTICA	PRI	1.1							
P.1.5	PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL INDUSTRIALIZADA	MUN / AUT / EST	1.1	1.2						3.3
P.1.6	PROGRAMA PARA EL REGISTRO DE VIVIENDAS DE ARRENDADORES	MUN		1.2						
P.1.7	PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER	CA / EST		1.2		2.1				
P.1.8	PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER	PRI / MUN / CA / EST	1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3		3.3
P.1.9	PROGRAMA DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS	PRI / CA / EST	1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3		3.3
P.2.1	PROGRAMA MUNICIPAL PARA EL ALQUILER DE PERSONAS VULNERABLES	MUN				2.1	2.2	2.3		
P.2.2	PROGRAMA PARA LA ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	MUN / CA / EST					2.2	2.3	3.1	
P.2.3	PROGRAMA MUNICIPAL PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL (ALOJAMIENTOS)	MUN / CA / EST			1.3	2.1				
P.2.4	PROGRAMA OFICINA MUNICIPAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA	MUN					2.2	2.2		
P.2.5	PROGRAMA COMITÉ FRES	MUN				2.1	2.2	2.3		
P.2.6	PROGRAMA PLAN DE ACCIÓN INTEGRAL EN DISTRITOS	MUN				2.1	2.2	2.3		
P.2.7	PROGRAMA PARA EL ALQUILER DE PERSONAS VULNERABLES	CA / EST				2.1		2.3		
P.3.1	PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN PARCIAL EN CENTRO HISTÓRICO	MUN					2.2	2.3	3.1	
P.3.2	PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN EN BARRIADAS	MUN					2.2	2.3	3.1	
P.3.3	PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN ESPECIAL	MUN							3.1	3.2
P.3.4	PROGRAMA MUNICIPAL DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD Y ASCENSORES	MUN								3.2
P.3.5	PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA	CA / EST							3.1	3.3
P.3.6	PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	CA / EST							3.1	3.2
P.3.7	PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS	CA / EST							3.1	
P.3.8	PROGRAMA PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES	CA / EST					2.2	2.3		3.2



V. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

La financiación de las acciones y programas contempladas en el presente Plan se pretenden financiar, en primer lugar, con los fondos que deriven de los Planes de Vivienda Estatales que ya han sido enunciados y que se articula para su puesta en marcha mediante la firma de un convenio con la comunidad autónoma de Andalucía para la convocatoria de las ayudas y programas correspondientes, determinándose en dicho Convenio el importe económico que le corresponde a cada Comunidad Autónoma.

El Consejo de ministros, a iniciativa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las subvenciones del Plan, en conjunto y por anualidades, realizándose la financiación del Plan con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado, de cada año. Ello sin perjuicio de las aportaciones complementarias que puedan realizar las Comunidades Autónomas y las corporaciones locales.

En cada convenio de colaboración se establecerá una distribución inicial por programas y años. Mediante Acuerdo suscrito, en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento, entre el Ministerio y las Comunidades Autónomas se podrá modificar la distribución inicial entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas conforme a lo que acuerde la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y convocada al efecto por el titular de dicho Ministerio transfiriendo a estas el importe de las subvenciones en la forma y plazos previstos en el mencionado convenio de colaboración.

Por otro lado, en el año 2020 se aprobó el Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de

la Junta de Andalucía de 3 de julio de 2020 entrando en vigor el 4 de julio de 2020, es decir un día después de su publicación.

Dicho Plan es el documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación e incorpora medidas y acciones destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucional y estatutariamente consagrados.

El desarrollo e impulso de dicho Plan le corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la consejería competente en materia de vivienda, debiendo desarrollarse con la colaboración de las Administraciones Públicas implicadas en su gestión, como la Administración General del Estado, a través del Ministerio correspondiente, las entidades locales y los entes públicos dependientes o vinculados a éstas con competencias en la materia. La colaboración con los entes locales se llevará a cabo a través de los convenios de cooperación previstos en el artículo 83 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Igualmente se promoverá la firma de protocolos generales de actuación y convenios de colaboración público-privada con el fin de fomentar la participación en la gestión de los programas, de la Administración corporativa y de los agentes privados, para lograr los objetivos del presente Plan.

Para garantizar la viabilidad de los programas de promoción de nuevas viviendas, así como los programas de rehabilitación urbana, la Administración de la Junta de Andalucía promoverá la suscripción de acuerdos con las entidades financieras, a los efectos de establecer un marco de confianza y seguridad jurídica y las condiciones necesarias para el acceso a la financiación de los promotores públicos y privados de vivienda en venta o alquiler, o de rehabilitación de viviendas, y de igual forma, garantizar el acceso a la financiación a los adquirentes de viviendas con protección, o a personas físicas o jurídicas que emprendan acciones para la rehabilitación de sus viviendas o

edificios. A tal fin se promoverá la firma de un Acuerdo Marco de Financiación de dicho Plan.

Al mismo tiempo, este Plan y sus instrumentos de desarrollo, que en el caso de regulación de las ayudas o subvenciones se articulará mediante bases reguladoras, se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, durante la vigencia del Plan, en garantía de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del Plan de vivienda autonómico, podrá priorizarse la actuación mediante concertación con entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada, velando en cualquier caso por el interés público de las actuaciones y su retorno social.

Las actuaciones protegidas recogidas en el Plan Autonómico podrán acogerse tanto a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea y las que se fijan en el correspondiente plan estatal.

Asimismo, el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga será uno de los recursos básicos para el desarrollo de los programas del plan, tanto por las aportaciones económicas que realizará, como por la gestión de la mayoría de ellos, estando los recursos personales de dicho ente público vinculados con el desarrollo del PMVS.

El Ayuntamiento de Málaga pone a disposición de las medidas y programas contemplados en este Plan los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, bien mediante la enajenación de los mismos para ampliar los recursos disponibles, bien para el desarrollo de proyectos vinculados a la construcción de viviendas protegidas, así como determinadas partidas presupuestarias para cada programa que quedan recogidas en el cuadro correspondiente a la evaluación económica y financiera.

RE.1. RESUMEN ECONÓMICO DE ACTUACIONES TOTALES POR PROGRAMA

ACTUACIONES Y COSTE POR PROGRAMA			ACTUACIONES PROTEGIDAS			COSTE	
			TOTAL	AYUDAS	VIVIENDAS	UNITARIO	TOTAL ACTUACIÓN
P.1.1	PROGRAMA PARA LA DISPOSICIÓN EN MERCADO DE SUELO PÚBLICO: PMS Y DEMANIAL	MUN / PRI	100		100	125.000€	12.500.000€
P.1.2	PROGRAMA PARA LA DISPOSICIÓN EN MERCADO DE SUELO PRIVADO: REGISTRO DE SOLARES	MUN / PRI	100		100	125.000€	12.500.000€
P.1.3	PROJECT MANAGER MUNICIPAL	MUN	4.600		4.600	125.000€	575.000.000€
P.1.4	PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN VENTA EN SUELOS DE RESERVA URBANÍSTICA	PRI	1.400		1.400	125.000€	175.000.000€
P.1.5	PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL INDUSTRIALIZADA	MUN / AUT / EST	30		30	100.000€	3.000.000€
P.1.6	PROGRAMA PARA EL REGISTRO DE VIVIENDAS DE ARRENDADORES	MUN	PROGRAMADEDESARROLLOMUNICIPAL				
P.1.7	PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER	CA / EST	2.700	2.700		18.000€	48.600.000€
P.1.8	PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER	PRI / MUN / CA / EST	1.900		1.900	135.000€	256.500.000€
P.1.9	PROGRAMA DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS	PRI / CA / EST	600		600	85.500€	51.300.000€
P.2.1	PROGRAMA MUNICIPAL PARA EL ALQUILER DE PERSONAS VULNERABLES	MUN	200	200		18.000€	3.600.000€
P.2.2	PROGRAMA PARA LA ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	MUN / CA / EST	1.290	1.290		20.000€	25.800.000€
			290	290			32.545.600€
P.2.3	PROGRAMA MUNICIPAL PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL (ALOJAMIENTOS)	MUN / CA / EST	200		200	85.500€	17.100.000€
P.2.4	PROGRAMA OFICINA MUNICIPAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA	MUN	PROGRAMADEDESARROLLOMUNICIPAL				
P.2.5	PROGRAMA COMITÉ FRES	MUN	PROGRAMADEDESARROLLOMUNICIPAL				
P.2.6	PROGRAMA PLAN DE ACCIÓN INTEGRAL EN DISTRITOS	MUN	PROGRAMADEDESARROLLOMUNICIPAL				
P.2.7	PROGRAMA PARA EL ALQUILER DE PERSONAS VULNERABLES	CA / EST	1.800	1.800		30.000€	54.000.000€
P.3.1	PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN PARCIAL EN CENTRO HISTÓRICO	MUN	100	100		18.750€	1.875.000€
P.3.2	PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN EN BARRIADAS	MUN	600	600		18.750€	11.250.000€
P.3.3	PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN ESPECIAL	MUN	100	100		18.750€	1.875.000€
P.3.4	PROGRAMA MUNICIPAL DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD Y ASCENSORES	MUN	100	100		60.000€	6.000.000€
P.3.5	PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA	CA / EST	12.800	12.800		2.000€	25.600.000€
P.3.6	PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	CA / EST	3.100	3.100		6.300€	19.530.000€
P.3.7	PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS	CA / EST	6.400	6.400		6.300€	40.320.000€
P.3.8	PROGRAMA PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES	CA / EST	3.200	3.200		8.000€	25.600.000€
TOTAL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MÁLAGA			41.610	32.680	8.930	1.399.495.600 €	

RE.2. RESUMEN ECONÓMICO DESGLOSADO DE ACTUACIONES Y AGENTES POR PROGRAMA

PROGRAMAS		ACTUACIONES PROTEGIDAS			VIVIENDAS			COSTE		FINANCIACION		
COD	DEFINICIÓN	TOTAL	AYUDAS	VIVIENDAS	PROTEGIDAS EN VENTA	PROTEGIDAS EN ALQUILER	LIBRES	UNITARIO	TOTAL ACTUACIÓN	MUNICIPAL	AUTÓNOMICO/ESTATAL	AGENTE PRIVADO
P.1.1	PROGRAMA PARA LA DISPOSICIÓN EN MERCADO DE SUELO PÚBLICO	100		100			100	125.000 €	12.500.000 €			12.500.000 €
P.1.2	PROGRAMA PARA LA DISPOSICIÓN EN MERCADO DE SUELO PRIVADO	100		100			100	125.000 €	12.500.000 €			12.500.000 €
P.1.3	PROJECT MANAGER MUNICIPAL	4.600		4.600			4.600	125.000 €	575.000.000 €			575.000.000 €
P.1.4	PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN VENTA EN SUELOS RESERVA	1.400		1.400	1.400			125.000 €	175.000.000 €			175.000.000 €
P.1.5	PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL INDUSTRIALIZADA	30		30			30	100.000 €	3.000.000 €	750.000 €	2.250.000 €	
P.1.6	PROGRAMA PARA EL REGISTRO DE VIVIENDAS DE ARRENDADORES	PROGRAMA DE DESARROLLO MUNICIPAL (SIN CONSIGNACIÓN PRESUPUESTARIA ESPECÍFICA)										
P.1.7	PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER	2.700	2.700					18.000 €	48.600.000 €		48.600.000 €	
P.1.8	PROGRAMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER	1.900		1.900		1.900		135.000 €	256.500.000 €	43.000.000 €	97.000.000 €	116.500.000 €
P.1.9	PROGRAMA DE VIVIENDAS Y ALQJAMIENTOS PROTEGIDOS SUELOS DOT. PÚBLICOS	600		600		600		85.500 €	51.300.000 €		10.800.000 €	40.500.000 €
P.2.1	PROGRAMA MUNICIPAL PARA EL ALQUILER EXCLUSIÓN Y URGENCIA	200	200					18.000 €	3.600.000 €	3.600.000 €		
P.2.2	PROGRAMA PARA LA ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	1.290	1.290					5.000 €	6.450.000 €		6.450.000 €	
	1.290 ACTUACIONES: REALOJOS + VIVIENDA							15.000 €	19.350.000 €		19.350.000 €	
	ERRADICACION ASPERONES	290	290						32.545.600 €	6.509.120 €	26.036.480 €	
	290 ACTUACIONES: INDEMNIZACIONES + VIVIENDAS + OTROS COSTES PLAN DIRECTOR											
P.2.3	PROGRAMA MUNICIPAL DE FOMENTO DEL PARQUE DE ALQUILER SOCIAL	200		200			200	85.500 €	17.100.000 €	9.900.000 €	7.200.000 €	
P.2.4	PROGRAMA OFICINA MUNICIPAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA	PROGRAMA DE DESARROLLO MUNICIPAL (SIN CONSIGNACIÓN PRESUPUESTARIA ESPECÍFICA)										
P.2.5	PROGRAMA COMITÉ FRES	PROGRAMA DE DESARROLLO MUNICIPAL (SIN CONSIGNACIÓN PRESUPUESTARIA ESPECÍFICA)										
P.2.6	PROGRAMA PLAN DE ACCIÓN INTEGRAL EN DISTRITOS	PROGRAMA DE DESARROLLO MUNICIPAL (SIN CONSIGNACIÓN PRESUPUESTARIA ESPECÍFICA)										
P.2.7	PROGRAMA PARA EL ALQUILER DE PERSONAS VULNERABLES	1.800	1.800					30.000 €	54.000.000 €		54.000.000 €	
P.3.1	PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN PARCIAL EN CENTRO HISTÓRICO	100		100				18.750 €	1.875.000 €	1.875.000 €		
P.3.2	PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN EN BARRIADAS	600		600				18.750 €	11.250.000 €	11.250.000 €		
P.3.3	PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN ESPECIAL	100		100				18.750 €	1.875.000 €	1.875.000 €		
P.3.4	PROGRAMA MUNICIPAL DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD Y ASCENSORES	100		100				60.000 €	6.000.000 €	6.000.000 €		
P.3.5	PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA	12.800	12.800					2.000 €	25.600.000 €		25.600.000 €	
P.3.6	PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	3.100		3.100				6.300 €	19.530.000 €		19.530.000 €	
P.3.7	PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS	6.400		6.400				6.300 €	40.320.000 €		40.320.000 €	
P.3.8	PROGRAMA PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES	3.200		3.200				8.000 €	25.600.000 €		25.600.000 €	
TOTAL PLAN MUNICIPAL VIVIENDA Y SUELO DE MÁLAGA		41.610	32.680	8.980	1.400	2.730	4.800	1.130.850 €	1.399.495.600 €	84.759.120 €	382.736.480 €	932.000.000 €



VI. SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



El desarrollo normativo, así como la implementación de los programas contenidos en el presente Plan, incluyendo sus modificaciones cuando procedan, se llevará a cabo por los órganos competentes del Ayuntamiento en función de la naturaleza de los acuerdos o acciones a desarrollar.

11 INDICADORES EXTRAÍDOS DEL PMVS

El desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan se llevará a cabo, a través de sus órganos de gobierno, por el Ayuntamiento junto con los diferentes agentes que procedan en función del programa de que se trate para lo que se propondrán una serie de indicadores que permita dicha evaluación y seguimiento.

Habrà de evaluarse tanto el cumplimiento de los programas previstos en el plan como el impacto que estos programas tienen en la realidad, es decir, no solo si se ejecutan los mismos o el grado de ejecución de estos, sino también las consecuencias que esta ejecución acarrea en la ciudad de Málaga.

Dado que se han cuantificado los objetivos de cada programa, esta cuantificación facilitará la medición del cumplimiento de los objetivos.

Para la evaluación de la incidencia, consecuencias, o impacto de los programas, se hace necesaria la definición de una serie de indicadores cuya evolución pueda seguirse para poder determinar por tanto el referido impacto.

Algunos de estos indicadores ya han sido establecidos o definidos en el presente documento, por lo que bastará con establecer la periodicidad de evaluación de los mismos, sin embargo, hay otros indicadores que pueden estimarse necesarios pero que habrán de generarse en paralelo al desarrollo del Plan para que puedan ser aplicados con posterioridad.

12 INDICADORES GENERALES SOBRE ÁREAS ESTADÍSTICAS Y DISTRITOS

Los indicadores que se proponen para iniciar el proceso de evaluación y seguimiento, sin perjuicio de aquellos otros que se generen con posterioridad, son los enumerados en el cuadro siguiente. Este cuadro no pretende cerrar de forma definitiva los indicadores a emplear, aunque suponen la batería básica que deberá utilizarse durante el proceso de evaluación. La Comisión de Seguimiento del Plan definirá a nivel metodológico la forma en la que se realizará este proceso, que estará presente durante toda la vida del PMVS:

1.	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Planeamiento aprobado inicialmente					
	Techo (m ²)	-	-	-	-
	Viviendas libres (Ud.)	-	-	-	-
	Viviendas protegidas (Ud.)	-	-	-	-
	Alojamientos (Ud.)	-	-	-	-
Planeamiento aprobado definitivamente					
	Techo (m ²)	-	-	-	-
	Viviendas libres (Ud.)	-	-	-	-
	Viviendas protegidas (Ud.)	-	-	-	-
	Alojamientos (Ud.)	-	-	-	-
Reparcelaciones y Urbanización finalizada					
	Techo (m ²)	-	-	-	-
	Viviendas libres (Ud.)	-	-	-	-
	Viviendas protegidas (Ud.)	-	-	-	-
	Alojamientos (Ud.)	-	-	-	-

2.	OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDAS	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
	Licencias viviendas protegidas (Ud.)	-	-	-	-
	Viviendas calificadas Protegidas (Ud.)	-	-	-	-

Protegidas/total (licencias) (%)	(%)	-	-	-	-
Viviendas protegidas iniciadas (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas protegidas terminadas (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Protegidas/total (terminadas) (%)	(%)	-	-	-	-
Adjudicaciones					
Viviendas de obra nueva (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Segundas adjudicaciones (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas para emergencias (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Total Adjudicaciones (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas Protegidas por régimen (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas gestionadas por cooperativas (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Actividad del Ayuntamiento					
Viviendas en construcción (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Proyectos en estudio o redacción (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas entregadas (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Parque alquiler (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-

3.	OFERTA DE VIVIENDA ALQUILER	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Licencias (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Licencias/total (licencias) (%)	(%)	-	-	-	-
Viviendas iniciadas (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas terminadas (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Alquiler asequible/total (terminadas) (%)	(%)	-	-	-	-
Actividad por promotores/tercer sector					
Viviendas en construcción (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Proyectos en estudio o redacción (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas entregadas (Ud.)	(Ud.)	-	-	-	-

4.	OFERTA DE VIVIENDA LIBRE	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
	Licencias viviendas libres (Ud.)	-	-	-	-
	Libres/total (licencias) (%)	-	-	-	-
	Viviendas libres iniciadas (Ud.)	-	-	-	-
	Viviendas libres terminadas (Ud.)	-	-	-	-
	Libres/total (terminadas) (%)	-	-	-	-

5.	PARQUE RESIDENCIAL	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
	Viviendas principales (Ud.)	-	-	-	-
	Viviendas principales (%)	-	-	-	-
	Viviendas secundarias (Ud.)	-	-	-	-
	Viviendas secundarias (%)	-	-	-	-
	Viviendas vacías (Ud.)	-	-	-	-
	Viviendas vacías (%)	-	-	-	-
	F. ANOMALÍAS DE USO				
	Viviendas Finalidad Turística (Ud.)	-	-	-	-
	VFT RTA (Ud.)	-	-	-	-
	VFT NR (Ud.)	-	-	-	-
	Índice de PTR (%)	-	-	-	-
	Infra viviendas (Ud.)	-	-	-	-

6.	REHABILITACIÓN	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
	Licencias rehabilitación				
	Obras mayores (Ud.)	-	-	-	-
	Obras menores (Ud.)	-	-	-	-
	Ayudas rehabilitación				
	Edificios con ayudas (Ud.)	-	-	-	-
	Viviendas beneficiadas (Ud.)	-	-	-	-

Subvención pública (miles €)	-	-	-	-
Inversión total (miles €)	-	-	-	-
Planes y/o programas (≠)				
Expedientes iniciados (Ud.)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. iniciados) (Ud.)	-	-	-	-
Expedientes cerrados (Ud.)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. cerrados) (Ud.)	-	-	-	-
Subvención pública (miles €)	-	-	-	-
Inversión total (miles €)	-	-	-	-
Total ayudas rehabilitación y planes y/o programas				
Viviendas beneficiadas (Ud.)	-	-	-	-
Subvención pública (miles €)	-	-	-	-
Inversión total (miles €)	-	-	-	-

7.	FOMENTO DEL ALQUILER	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
	Viviendas subvencionadas (Ud.)	-	-	-	-
	Contratos firmados (Ud.)	-	-	-	-
	Ayudas pago alquiler				
	Ayudas pago alquiler tramitadas (Ud.)	-	-	-	-
	Ayudas pago alquiler aprobadas (Ud.)	-	-	-	-
	Importe ayudas públicas (miles €)	-	-	-	-

8.	ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
	Expedientes tramitados nuevos (Ud.)	-	-	-	-
	Expedientes vivos en seguimiento (Ud.)	-	-	-	-

9.	ATENCIÓN AL CIUDADANO		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Atención de Servicios Sociales						
	Atenciones presenciales	(Ud.)	-	-	-	-
	Atenciones página web	(Ud.)	-	-	-	-
	Atenciones telefónicas	(Ud.)	-	-	-	-
RMDVP						
	Número de inscritos	(Ud.)	-	-	-	-
	Número de nuevas solicitudes	(Ud.)	-	-	-	-

11.	MERCADO (DATOS CONCERTADOS)		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Viviendas obra nueva en régimen de compraventa y alquiler						
	Viviendas en oferta/TOTAL promoción (%)		-	-	-	-
	Precio medio/m ² construido (€/m ²)		-	-	-	-
	Precio medio/m ² útil (€/m ²)		-	-	-	-
	Superficie media construida (m ²)		-	-	-	-
	Superficie media útil (m ²)		-	-	-	-
Plazas aparcamiento obra nueva						
	Precio medio (€)		-	-	-	-
Viviendas segunda mano						
	Precio medio/m ² construido (€/m ²)		-	-	-	-
Transacciones inmobiliarias						
	Compraventa de viviendas (Ud.)		-	-	-	-

13 INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO ÁREAS ESTADÍSTICAS Y DISTRITOS

10.	CONSTRUCCIÓN		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
	Licencias concedidas	(Ud.)	-	-	-	-
	Licencias concedidas/1.000 habitantes	(Ud.)	-	-	-	-
	Viviendas iniciadas (visados)	(Ud.)	-	-	-	-
	Viviendas terminadas	(Ud.)	-	-	-	-
	Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(Ud.)	-	-	-	-
	Plazas aparcamiento (Lic. obra mayor)	(Ud.)	-	-	-	-
	Locales (Lic. obra mayor)	(Ud.)	-	-	-	-

ANEXO I: SOBRE LA CUANTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA PREVISTA EN LOS DIFERENTES PROGRAMAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA EN EL PERÍODO DE VIGENCIA EL PLAN

+ VIVIENDA PROTEGIDA prevista en régimen de alquiler:

PROMOCIÓN	UDS.	ESTADO*
Buena Vista (SEPES)	1.362	U
Universidad Fase 1	476	S
Universidad Fase 2	530	S
Mendizábal	20	S
Soliva	16	S

+ VIVIENDA PROTEGIDA prevista en régimen de propiedad:

PROMOCIÓN	UDS.	ESTADO*
Sánchez Blanca	694	U
Cortijo Merino	562	U
PMS Universidad UE1	140	U
Rosaleda	10	S
Haití	15	S
Garnica	35	S
Centro (AVRA)	94	S

+ ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS previstos:

PROMOCIÓN	UDS.	ESTADO*
Soliva	100	S
Otros	196	S

+ Otras promociones previstas (de VIVIENDA LIBRE)

PROMOCIÓN	UDS.	ESTADO*
Universidad UE2 (ILUNION)	633	U
Universidad UE1	1.236	S
Sánchez Blanca	2.243	S
Cortijo Merino	688	S

*NOTA SOBRE DISPONIBILIDAD: U: Sectores con reparcelación y proceso de urbanización iniciados; S: Suelo Urbanizado / Solar edificable