

**SECRETARIA**

Sesión Ordinaria del Consejo Rector del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, celebrada el día 16 de marzo de 2023.

Texto de uno de sus acuerdos:

Punto nº 2.- Se dio cuenta del expediente relativo a **“Propuesta de aprobación inicial del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Málaga 2023-2027”**.

Resulta informe-propuesta del Director-Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana de fecha 10 de marzo de 2023, cuya parte expositiva y motivadora es como sigue:

“ANTECEDENTES

PRIMERO.- La Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, tiene por objeto garantizar el derecho reconocido en la Constitución Española a una vivienda digna y adecuada, regulando para ello un conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones necesarias que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas Andaluzas, promoviendo para ello una política de actuación en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente y articulando una serie de instrumentos y actuaciones para hacerlo posible.

Dentro de estos instrumentos y en el ámbito competencial de los Ayuntamientos la ley estableció la obligación de crear los Registro Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en cada municipio e introduce por primera vez en el ordenamiento jurídico autonómico los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

El Ayuntamiento de Málaga, impulsado por el Instituto Municipal de Vivienda, aprobó, en el año 2014, vigente Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo del municipio de Málaga 2014-2023 (PMVRS 14-23) en el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de diciembre de 2014.

Los Planes Municipales de Vivienda, por tanto, forman parte de los instrumentos que deben definir las estrategias y las acciones que deben llevarse a cabo desde las administraciones Públicas en relación con el suelo el techo residencial para la vivienda protegida y la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existentes en cada municipio, deberán ser revisados, como mínimo cada cinco años sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz 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 en su correspondiente municipio, que vendrán determinadas en función de los datos contenidos en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas y el planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con los Planes municipales de vivienda y suelo.

En definitiva corresponde al Ayuntamiento de Málaga, en el ámbito de sus competencias municipales, no solo la formulación del Plan Municipal de Vivienda de Málaga, sino también su aprobación.

SEGUNDO: Desde la aprobación del mencionado PMVRS 14-23 se han producido modificaciones normativas de diverso calado entre las que cabe destacar las siguientes:

Modificación de la Ley autonómica de Vivienda por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y por la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía.

Código Seguro De Verificación	Jy8qiYN5tTyXIVUbHFKPPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/03/2023 12:54:27
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jy8qiYN5tTyXIVUbHFKPPQ==		





Aprobación del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, mediante Decreto 91/2020 de 30 de junio.

Aprobación por el Estado del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Todo este conjunto normativo, además de otras modificaciones de menor calado, y la necesidad de adaptación del Plan a las cambiantes exigencias de una ciudad como Málaga han llevado a este Ayuntamiento de Málaga a la redacción de su Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

TERCERO: *En cuanto a la incidencia de la legislación urbanística y la planificación territorial autonómica en la elaboración del Plan, el artículo 61.5 de la reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, establece con carácter general que el planeamiento urbanístico, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. Siendo en las actuaciones de reforma interior, dicha reserva como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial. Excepcionalmente el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación, estableciendo un porcentaje de reserva inferior o eximirla para determinados municipios.*

Asimismo, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente. Para este supuesto, reglamentariamente, se establecerán los casos en que pueda sustituirse por mayores cesiones de suelo al Ayuntamiento.

En este ámbito es procedente recordar que la LISTA también ha derogado el apartado 4.a de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) por lo que ya no es de aplicación el límite a los crecimientos urbanísticos previstos en el planeamiento que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

CUARTO: *En cuanto al contenido del PMVS el mismo debe ser conforme con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, así como en el Plan Autonómico de vivienda.*

En este sentido el Plan Municipal de Vivienda 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. Igualmente deberá realizarse de conformidad con la Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de vivienda y suelo, editada por la Consejería del ramo, así como a las instrucciones oportunas que sean dadas al contratista por el órgano de contratación y deberá adaptarse a cualquier otra norma, instrucción o disposición de cualquier naturaleza que durante la elaboración del Plan se aprobase y afecte al contenido de este.

QUINTO: *Respecto al procedimiento para la aprobación del PMVS, el vigente Plan autonómico de vivienda, aunque hace referencia a la aprobación, revisión y adaptación puntual de los planes municipales de vivienda no establece cual sería el procedimiento a seguir para la adopción de cada uno de estos acuerdos.*

La Ley 1/2010, 8 de marzo, del derecho a la vivienda en Andalucía establece en su artículo 13 que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo debiendo remitirse los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda.

Código Seguro De Verificación	Jy8qiYN5tTyXIVubHFKPPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/03/2023 12:54:27
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jy8qiYN5tTyXIVubHFKPPQ==		





El artículo 9 2.b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local establece como competencias de los Ayuntamientos la elaboración de los planes municipales de vivienda, no obstante, lo anterior, ninguna de las Leyes mencionadas establece cuál sería el procedimiento por el que los Ayuntamientos deben aprobar los mencionados Planes.

De conformidad con lo establecido en el apartado s) del artículo 21.1 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de régimen local cuando una Ley de la Comunidad Autónoma asigne una competencia al municipio y no la atribuya expresamente a ningún órgano municipal, esta competencia corresponderá al alcalde, sin embargo, el Ayuntamiento de Málaga sí ha atribuido la competencia para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda a un órgano de manera expresa.

En el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga de 24 de noviembre de 2020 se publica el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de octubre de 2020 por el que se modifican los estatutos de la Agencia Pública Administrativa Local, Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana Ayuntamiento de Málaga.

El artículo 3.2 de los mencionados Estatutos establece que el Instituto Municipal de la Vivienda la Rehabilitación y la Regeneración Urbana de Málaga, de conformidad con la normativa sectorial estatal y autonómica aplicable, ejercerá la competencia relativa a la elaboración, aprobación, revisión, seguimiento y aplicación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la concertación con otras entidades locales y con la Junta de Andalucía de planes supramunicipales o programas de actuación en materia de vivienda.

Según el artículo 14 de los mencionados estatutos, sobre las atribuciones del Consejo Rector de la Agencia, corresponde a dicho órgano la "Aprobación y revisión del Plan Municipal de Vivienda".

En base a los mismos estatutos, art. 18.1, es competencia de la Dirección Gerencia la elaboración de dicho Plan.

Dado que los planes municipales de vivienda deben contar con un proceso de participación pública, tal y como establece el art. 11. Planes de vivienda y suelo. De la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía:

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos elaborarán sus correspondientes planes de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y disposiciones que la desarrollen.

2. En la elaboración de los citados planes se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Asimismo, se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

Entendemos que el procedimiento para su aprobación debe contar con una fase previa de foros de debate entre los agentes económicos, profesionales, sociales y demás agentes implicados, tras el cual debe abrirse un periodo de participación ciudadana y tras éstos un acuerdo de aprobación inicial o de sometimiento a información pública, con un posterior trámite de información pública para realizar alegaciones y un segundo acuerdo de aprobación definitiva previo informe de dichas alegaciones.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

En virtud de lo establecido en el artículo 13.6 de la Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, la intervención por parte de la Consejería competente en materia de vivienda es sólo de comunicación una vez que se encuentre aprobado el Plan Municipal.

A efectos de publicidad y transparencia, el documento habrá de publicarse en las páginas web del Ayuntamiento de Málaga y del IMV.

Código Seguro De Verificación	Jy8qiYN5tTyXIVubHFKPPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/03/2023 12:54:27
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jy8qiYN5tTyXIVubHFKPPQ==		





SEXTO.- En cuanto al contenido del PMVS, el mismo es conforme con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía así como en el Plan Autonómico de vivienda que establece el contenido del Plan Municipal de Vivienda.

En concreto el documento analizado de fecha noviembre de 2022, redactado por el equipo:

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 y Luis Estivill Baena.

Incluye y contiene:

- un análisis socio-demográfico,
- la descripción de la estructura urbana residencial
- información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio,
- la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal
- memoria justificativa y descriptiva
- y una evaluación económica financiera del Plan

SEPTIMO. - Como fase previa a la aprobación inicial, se ha sometido el proyecto de Plan Municipal al debate político, social, profesional y económico, tal y como establece el art. 11. Planes de vivienda y suelo, de la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía:

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos elaborarán sus correspondientes planes de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y disposiciones que la desarrollen.

2. En la elaboración de los citados planes se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Asimismo, se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

Todo ello de conformidad con los siguientes ítem:

1º.- Presentación a los Medios de Comunicación: El pasado 9 de enero por el Alcalde de la Ciudad, acompañado de los redactores del documento y del Concejal delegado de Derecho Social, Igualdad, Accesibilidad, Políticas inclusivas y Vivienda, se presentó a los medios de comunicación en rueda de Prensa.

2º.- Presentación a los Grupos Políticos: El mismo día 9 de enero se presentó el proyecto de plan a los Grupos Municipales del Consistorio y a grupos sociales como Cáritas, FACUA, Asociaciones de Vecinos Solidaridad, ADICAE, Plataforma Afectados por la Hipoteca PAH Málaga, Abanico Solidario, todo ello en el seno de la Comisión de Seguimiento de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda.

3º.- Foros de debate: Cinco Rondas de Reuniones. Tras la presentación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2023-2027 el día 9 de enero a los medios de comunicación por la mañana y por la tarde a los grupos municipales y agentes participantes en la Comisión de seguimiento de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda por parte del Alcalde de Málaga, se procedió a iniciar cinco rondas de foros de debate.

La primera mesa de participación ciudadana fue organizada el pasado martes 24 de enero en el hotel Vincci Selección Posada del Patio, como parte de las Jornadas 'El Mercado del Suelo en el contexto Actual' de la Asociación provincial de Constructores y Promotores.

Código Seguro De Verificación	Jy8qiYN5tTyXIVUubHFKPPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/03/2023 12:54:27
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jy8qiYN5tTyXIVUubHFKPPQ==		





En la tarde del mismo martes 24 se celebró una segunda reunión dedicada a los profesionales arquitectos de la ciudad de Málaga. El encuentro tuvo lugar en el Colegio de Arquitectos de Málaga.

La ronda de reuniones continuó en la mañana del 2 de febrero con una tercera jornada en la que el equipo redactor se reunió con profesionales de distintos ámbitos y agentes del tejido profesional de Málaga, como colegios profesionales, universidades o técnicos de las administraciones públicas. El encuentro tuvo lugar en el salón de actos del Edificio de Usos Múltiples Municipales.

Y esa misma tarde se celebró el cuarto foro participativo destinado, en este caso, a agentes sociales, vecinales y de asociaciones de consumidores de Málaga. La reunión tuvo lugar en la sede de la Cruz Roja de Segalerva.

La quinta y última mesa de debate entre los agentes económicos, administraciones públicas o los agentes intervinientes en el Plan Estratégico de Málaga junto a la Fundación CIEDES, tuvo lugar en la sede de la entidad de Unicaja Banco de la Plaza de la Marina el pasado 8 de febrero.

En sendas mesas o foros de debate, el director gerente del Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga, y el equipo redactor del Plan, Espacio Común COOP, formado por el arquitecto Mario Estivill y el abogado Antonio Ibáñez Pielfort; desgranaron el diagnóstico del Proyecto de Plan Municipal de Viviendas y Suelo 2023-2027 y la estrategia que del documento se desprende.

4º.- Participación Ciudadana, portal web de Participación Ciudadana. Tras la celebración, por parte del Ayuntamiento de Málaga, de cinco rondas presenciales de participación con agentes profesionales, económicos y sociales del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2023-2027, proceso por el que ha de pasar antes de ser sometido a trámite y posterior aprobación inicial por el Consejo Rector del IMV, se abrió, una vía online para que la ciudadanía pueda expresar su opinión.

Así, desde el 8 de febrero y hasta el 28 de febrero, la ciudadanía ha podido aportar, en el siguiente enlace <https://bit.ly/IMVParticipacionCiudadana> sugerencias, discrepancias, opiniones o recomendaciones que han sido revisadas y se incorporan al Plan, dado que los comentarios expuesto en esta plataforma ya aparecen en el documento.

De forma paralela se ha efectuado un plan de información y de publicación en medios de comunicación, radios, televisiones locales, periódicos, y publicidad exterior de una campaña de difusión del plan para conocimiento de la ciudadanía. Campaña redactada y ejecutada por la empresa contratada por esta agencia FACTOR Ñ (Ñ DE DISEÑO S.L.).

Tras todo este proceso de presentación, foros de debate y participación ciudadana, no se ha recibido en esta Agencia observaciones, recomendaciones o sugerencia al Plan, más que las que verbalmente se expusieron en los foros de debate y se resolvieron en el mismo acto dando explicaciones de las motivaciones de las estrategias y diagnósticos... ”.

Asimismo constan informes de Asesoría Jurídica del IMV de fecha 16 de diciembre de 2022 y de Intervención General de fecha 4 de enero de 2023, respectivamente.

A la vista de cuanto antecede el Consejo Rector adoptó con los votos a favor del Grupo Municipal Popular (4) y del Grupo Municipal Ciudadanos (1) y el voto en contra del Grupo Municipal Socialista (3), el siguiente **ACUERDO**:

Primero.- Acordar la aprobación inicial del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Málaga 2023-2027 y someterlo a información pública por un periodo de un mes, mediante la publicación en la WEB municipal del documento íntegro, y la publicación del acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.

Código Seguro De Verificación	Jy8qiYN5tTyXIVUubHFKPPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/03/2023 12:54:27
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jy8qiYN5tTyXIVUubHFKPPQ==		





Segundo.- Delegar en el Sr. Director-Gerente del IMV las restantes resoluciones que se dicten en el ámbito del presente procedimiento, incluyendo la aprobación definitiva en el caso de que no se hubieran producido alegaciones, reclamaciones o sugerencias a la aprobación inicial.

DOY FE: El Oficial Mayor, P.D. del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Firmado electrónicamente por: JUAN RAMON ORENSE TEJADA

Código Seguro De Verificación	Jy8qiYN5tTyXIVUbHFKPPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	16/03/2023 12:54:27
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Jy8qiYN5tTyXIVUbHFKPPQ==		

