



PROPUESTA AL PROGRAMA DE AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES PARA LA ACTUACIÓN: “530 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN ALQUILER EN LAS PARCELAS R-3, R-11, R-12 Y R-15 DEL SUP.T-8 “UNIVERSIDAD” EN MÁLAGA” MEDIANTE FÓRMULA DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.

0.- INTRODUCCIÓN:

El 6 de octubre de 2021 el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana ha publicado en el BOE el 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 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Dentro de los programas de ayudas regulados por el real decreto se encuentra el programa 6 destinado a la ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes para actuaciones cuyo inicio sea posterior al 1 de febrero del 2020.

Es intención de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga acogerse a dicho programa en la modalidad de colaboración Público-Privada para las parcelas R-3, R-11, R-12 y R-15 del SUP-T.8 UNIVERSIDAD que forman en su conjunto la FASE II del total de parcelas municipales de dicho sector, con el objeto de licitar un derecho de superficie sobre las mismas.

Por tal motivo se elabora el presente informe destinado a aportar un resumen de los datos y la documentación necesaria previa para su estudio y análisis ante la comisión bilateral entre la Junta de Andalucía y el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda urbana.

01.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN:

- Comunidad autónoma: ANDALUCÍA.
- Provincia: MÁLAGA.
- Municipio: MÁLAGA.
- Denominación del Lote de Parcelas: R-3, R-11, R-12 y R-15 del Polígono II del Sector SUP.T-8 “Universidad”.
- Nº de viviendas previsto: 530 UNIDADES.



02.- DATOS DE CONTACTO:

- Dirección Postal: C/ Spengler nº 20, 29007 Málaga.
- Persona de Contacto: D. José María López Cerezo, Director - Gerente de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga. S.L.
- Correo electrónico: jmcerezo@malaga.eu
- Teléfono: 951 92 67 27 - Móvil 606 04 41 69

03.- DATOS GENERALES:

- PARCELA R-3 del SUP.-T8 "UNIVERSIDAD".
 - REFERENCIA CATASTRAL: 5548201UF6654N0001HE
 - Nº de viviendas previstas en la actuación: 62 unidades.
 - M2 útiles de vivienda previstos: 4.893,66 m2

(62 unidades de 78,93 m2 útiles de vivienda, más plaza de aparcamiento y trastero)
 - Cuantía de los Fondos "Next Generation" que se solicita y justificación de la misma, hasta:

62 unidades X 50.000 euros/ unidad = 3.100.000,00 €
 - Zona Climática: Territorio peninsular ZONA A
 - Límite de ingresos de la Unidad Familiar: Ingresos familiares, (concepto regulado en los planes de vivienda) con límite máximo de 5,5 el IPREM.
 - La renta máxima no podrá superar el 4% del Precio Máximo Legal. La renta de alquiler no superará el 30% de los ingresos familiares ponderados.



PARCELA R-11 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD".

- REFERENCIA CATASTRAL: 5749401UF6654N0001DE
- Nº de viviendas previstas en la actuación: 175 unidades.
- M2 útiles de vivienda previstos: 12.286,75 m2

(175 unidades de 70,21 m2 útiles de vivienda, más plaza de aparcamiento y trastero)
- Cuantía de los Fondos " Next Generation" que se solicita y justificación de la misma, hasta:

175 unidades X 50.000 euros/ unidad = 8.750.000,00 €
- Zona Climática: Territorio peninsular ZONA A
- Límite de ingresos de la Unidad Familiar: - Ingresos familiares, (concepto regulado en los planes de vivienda) con límite máximo de 4,0 el IPREM. De esta promoción se han de destinar 54 unidades de viviendas para ingresos con límite máximo 2,5 el IPREM.
- La renta máxima no podrá superar el 4% del Precio Máximo Legal. La renta de alquiler no superará el 30% de los ingresos familiares ponderados.

• PARCELA R-12 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD".

- REFERENCIA CATASTRAL: 5748801UF6654N0001QE
- Nº de viviendas previstas en la actuación: 202 unidades.
- M2 útiles de vivienda previstos: 14.144,04 m2

(202 unidades de 70,02 m2 útiles de vivienda, más plaza de aparcamiento y trastero)
- Cuantía de los Fondos "Next Generation" que se solicita y justificación de la misma, hasta:



202 unidades X 50.000 euros/ unidad = 10.100.000,00 €

- Zona Climática: Territorio peninsular ZONA A
 - Límite de ingresos de la Unidad Familiar: - Ingresos familiares, (concepto regulado en los planes de vivienda) con límite máximo de 2,5 el IPREM.
 - La renta máxima no podrá superar el 4% del Precio Máximo Legal. La renta de alquiler no superará el 30% de los ingresos familiares ponderados.
- PARCELA R-15 del SUP.-T8 "UNIVERSIDAD".

- REFERENCIA CATASTRAL: 5745301UF6654N0001SE
- Nº de viviendas previstas en la actuación: 91 unidades.
- M2 útiles de vivienda previstos: 6.048,77 m2

(91 unidades de 66,47 m2 útiles de vivienda, más plaza de aparcamiento y trastero)

- Cuantía de los Fondos "Next Generation" que se solicita y justificación de la misma, hasta:

91 unidades X 50.000 euros/ unidad = 4.550.000,00 €

- Zona Climática: Territorio peninsular ZONA A
- Límite de ingresos de la Unidad Familiar: - Ingresos familiares, (concepto regulado en los planes de vivienda) con límite máximo de 2,5 el IPREM
- La renta máxima no podrá superar el 4% del Precio Máximo Legal. La renta de alquiler no superará el 30% de los ingresos familiares ponderados.



04.- DATOS REGISTRALES:

- PARCELA R-3 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD".
 - Nº DE FINCA: 64.721
 - TITULAR DEL SUELO:

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA S.L.U.
 - Superficie Registral: 5.525 M2 con un Techo de 6.525 m2.
 - Inscripción Registral: Tomo 3123, Libro 1005, folio 178.
 - Cargas: Ver anexos- NOTAS SIMPLES.
 - Registro de la Propiedad: nº 8 de MÁLAGA.

- PARCELA R-11 del SUP.-T8 "UNIVERSIDAD".
 - Nº DE FINCA: 64.737
 - TITULAR DEL SUELO:

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA S.L.U.
 - Superficie Registral: 7.021,08 M2 con un Techo de 17.552,00 m2.
 - Inscripción Registral: Tomo 3123, Libro 1005, folio 202.
 - Cargas: Ver anexos- NOTAS SIMPLES.
 - Registro de la Propiedad: nº 8 de MÁLAGA.



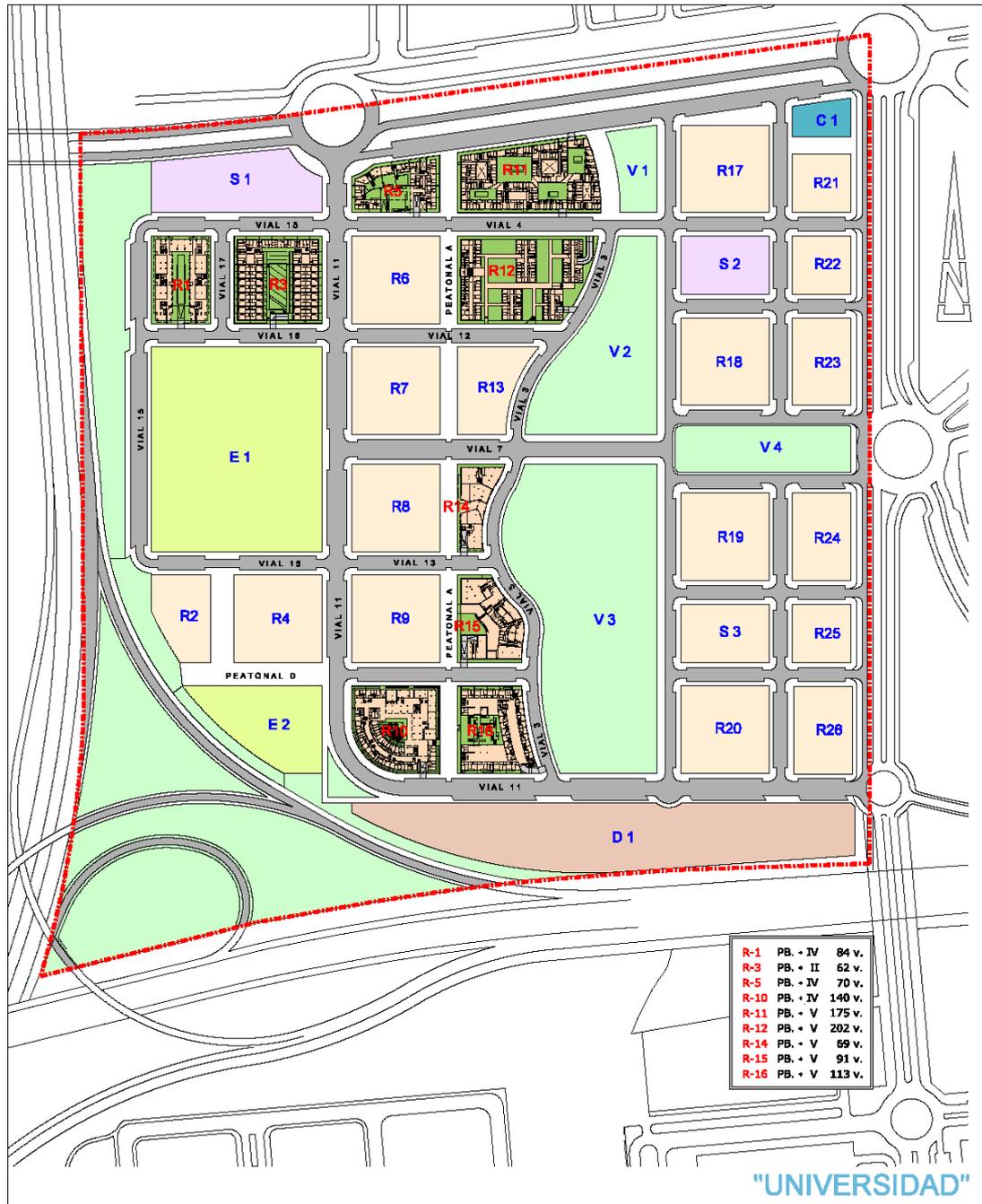
- PARCELA R-12 del SUP.-T8 "UNIVERSIDAD".
 - Nº DE FINCA: 64.739
 - TITULAR DEL SUELO:

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA S.L.U.
 - Superficie Registral: 8.082,95 m2 con un Techo de 20.205,00 m2.
 - Inscripción Registral: Tomo 3123, Libro 1005, folio 205.
 - Cargas: Ver anexos- NOTAS SIMPLES.
 - Registro de la Propiedad: nº 8 de MÁLAGA.

- PARCELA R-15 del SUP.-T8 "UNIVERSIDAD".
 - Nº DE FINCA: 64.745
 - TITULAR DEL SUELO:

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA S.L.U.
 - Superficie Registral: 3.656,77 M2 con un Techo de 9.140,00 m2.
 - Inscripción Registral: Tomo 3123, Libro 1005, folio 214.
 - Cargas: Ver anexos- NOTAS SIMPLES.
 - Registro de la Propiedad: nº 8 de MÁLAGA.

05.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y SITUACIÓN URBANÍSTICA:



...Planta general UNIVERSIDAD.dgn 15/02/2011 9:12:21

"UNIVERSIDAD"

0.5.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS:

5.1.- Situación de las parcelas:

Las parcelas R3, R-11, R-12 y R-15 están ubicadas en el Polígono II del Sector SUP-T.8 "Universidad", Málaga.



5.2.- Características del Sector.

El Sector SUP-T.8 "Universidad" está situado en la zona oeste de la ciudad, junto a la ampliación del campus universitario de Teatinos, donde se están llevando a cabo las obras de construcción de las nuevas Facultades. Su ubicación, resulta pues, privilegiada dentro del desarrollo que la ciudad está experimentando.

Comprendido entre la Universidad y Parque Tecnológico y a su vez bien comunicado con el centro de la ciudad a través del metro, autobuses y autovía del Guadalhorce, ya que está comunicado con la carretera de la Colonia de Santa Inés a Campanillas, la Autoría a Cártama (A-357) y la Hiperronda de circunvalación a Málaga (A-7).



5.3.- Propiedad del Sector.

El Polígono II del Sector tiene dos únicos propietarios de todas las parcelas residenciales.

- Sociedad Municipal de Vivienda de Málaga S.L. (Excmo. Ayto. de Málaga) 63,1212%.
- Oncisa 36,8788%

5.4.- Tramitación del Sector.

5.4.1.- Planeamiento General.

El planeamiento base sobre el que se apoya el Sector es la revisión-adaptación del P.G.O.U. de Málaga, aprobado definitivamente mediante resolución de 10 de julio de 1.997 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el "Texto Refundido del P.G.O.U. de Málaga", fechado en julio de 1.998, aprobado y publicado en el B.O.P. de Málaga nº 90, de 12 de mayo de 2000.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente aprobado 28 de julio de 2011 contempla y recoge todos los parámetros urbanísticos aprobados para dicho Sector.

5.4.2.- Planeamiento de Desarrollo.

El Plan Parcial del SUP-T.8 "Universidad fue redactado por técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras y aprobado definitivamente en sesión plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, celebrada el día 21 de diciembre de 2000.

El citado acuerdo de aprobación, así como las ordenanzas que se establecen en el Plan Parcial, fueron publicados en el B.P.O. nº 34 de fecha 16 de febrero de 2001.

Con posterioridad se redactó un Estudio de Detalle de las parcelas R-1, R-2, R-3, R-5, R-10, R-11, R-12, R-14, R-15 y R-16, que fue aprobado definitivamente en la sesión celebrada el día 29 de mayo de 2007 del Excmo. Ayuntamiento Pleno.

5.4.3.- Gestión y Ejecución del Planeamiento.

Recibió posteriormente por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga la aprobación de la Junta de Compensación, mediante acuerdo del Consejo de Administración de la G.M.U.O.I., de fecha 6 de marzo de 2006, habiendo resultado inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, conforme a la Resolución del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 4 de agosto de 2006.

A través del Proyecto de reparcelación del Polígono II del Sector SUP-T.8 "UNIVERSIDAD" aprobado definitivamente por el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras en fecha 18 de abril de 2007 y publicado en el BOP nº 110 de fecha 7 de junio de 2007; fueron adjudicadas al Excmo. Ayuntamiento de Málaga las siguientes parcelas residenciales:

PARCELA	SUPERFICIE m ² S	TECHO m ² T	Nº VIVIENDAS
R-1	3.750,00	8.250,00	84
R-3	5.625,00	6.225,00	62
R-5	3.225,40	7.096,00	70
R-10	5.193,13	14.062,00	140
R-11	7.021,08	17.552,00	175
R-12	8.082,95	20.205,00	202
R-14	2.036,81	6.925,00	69
R-15	3.656,77	9.140,00	91
R-16.1	2.030,08	5.075,20	51
R-16.2	2.504,77	6.259,80	62
TOTAL	43.125,99	101.090,00	1.006

5.4.4.- Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización del Polígono II del Sector Universidad fue aprobado definitivamente en sesión ordinaria del Consejo de Administración de la G.M.U.O.I. de 19 de septiembre de 2007. El citado acuerdo fue publicado en el B.O.P. nº 206 de 24 de octubre de 2007.

Con fecha 16 de julio de 2012 se emitió el Certificado Final de las Obras de Urbanización.

5.4.5.- Subvención para Urbanización de Suelo.

Con fecha 2 de febrero de 2009 el IMV solicitó a la entonces Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, ayuda para la urbanización de los terrenos propiedad de este Organismo en el Polígono II del SUP-T.8 "Universidad", al amparo del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, cuya tramitación venía regulada por la Orden de 10 de noviembre de 2008, y del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Una de las condiciones establecidas en el Decreto 395/2008, de 24 de junio (Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012) para recibir la ayuda solicitada viene regulada por el art. 104.1, en el que se establece que al menos las dos terceras partes de las viviendas protegidas, incluidas en la actuación, se destinarán a familias cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREM.

Mediante acuerdo de la comisión bilateral celebrada el 14 de diciembre de 2009 entre el Ministerio de Vivienda, la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Málaga, se acordó financiar el Área de urbanización prioritaria de suelo denominada Polígono II del SUP-T.8 "Universidad" en el marco del RD. 2066/2008 de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Las obras de urbanización finalizaron con fecha 16 de julio de 2012.



La situación actual de las parcelas municipales del SUP. T-8 UNIVERSIDAD es la siguiente:



PROMOCIONES	Nº Viviendas	ESTADO
SUP-T.8 Universidad R-1	84	PROXIMO COMIENZO
SUP-T.8 Universidad R-3	62	-
SUP-T.8 Universidad R-5	70	PROXIMO COMIENZO
SUP-T.8 Universidad R-10	140	OBRAS COMENZADAS
SUP-T.8 Universidad R-11	175	-
SUP-T.8 Universidad R-12	202	-
SUP-T.8 Universidad R-14	69	PRÓXIMO COMIENZO OBRAS
SUP-T.8 Universidad R-15	91	-
SUP-T.8 Universidad R-16	113	OBRAS COMENZADAS
TOTAL	1.006	

06.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA DE LAS PARCELAS PROPUESTAS:

- **PARCELA R-3 del SUP. -T8 “UNIVERSIDAD”.**



- Superficie de suelo: 5.625,00 m²
- Techo máximo: 6.525,00 m² construidos.
- Ordenanza dentro del PP: T.1
- Edificabilidad = 1,16 m² techo/m² suelo.
- Nº máximo de viviendas: 62 unidades.
- Nº de plazas de aparcamiento: 95 unidades.
- Ocupación máxima sobre parcela neta:
65% plantas sótano y planta baja; 50% planta alta.
- Altura máxima de la edificación: B+2
- Las obras de urbanización están finalizadas. Se trata de suelo finalista, la actuación es coherente con el planeamiento urbanístico y no requiere planeamiento de desarrollo.

- **PARCELA R-11 del SUP. -T8 “UNIVERSIDAD”.**



- Superficie de suelo: 7.021,08 m²
- Techo máximo: 17.552,00 m² construidos.
- Ordenanza dentro del PP: T.2
- Edificabilidad = 2,50 m² techo/m² suelo.
- Nº máximo de viviendas: 175 unidades.
- Nº de plazas de aparcamiento: 263 unidades.
- Ocupación máxima sobre parcela neta:
65% todas las plantas.
- Altura máxima de la edificación: B+4/B+5
- Las obras de urbanización están finalizadas. Se trata de suelo finalista, la actuación es coherente con el planeamiento urbanístico y no requiere planeamiento de desarrollo.

- **PARCELA R-12 del SUP.-T8 "UNIVERSIDAD".**



- Superficie de suelo: 8.082,95 m²
- Techo máximo: 20.205,00 m² construidos.
- Ordenanza dentro del PP: T.2
- Edificabilidad = 2,50 m² techo/m² suelo.
- Nº máximo de viviendas: 202 unidades.
- Nº de plazas de aparcamiento: 303 unidades.
- Ocupación máxima sobre parcela neta:
65% todas las plantas.
- Altura máxima de la edificación: B+4/B+5
- Las obras de urbanización están finalizadas. Se trata de suelo finalista, la actuación es coherente con el planeamiento urbanístico y no requiere planeamiento de desarrollo.

- **PARCELA R-15 del SUP. -T8 "UNIVERSIDAD".**



- Superficie de suelo: 3.656,77 m²
- Techo máximo: 9.140,00 m² construidos.
- Ordenanza dentro del PP: T.2
- Edificabilidad = 2,50 m² techo/m² suelo.
- Nº máximo de viviendas: 91 unidades.
- Nº de plazas de aparcamiento: 137 unidades.
- Ocupación máxima sobre parcela neta:
65% todas las plantas.
- Altura máxima de la edificación: B+4/B+5
- Las obras de urbanización están finalizadas. Se trata de suelo finalista, la actuación es coherente con el planeamiento urbanístico y no requiere planeamiento de desarrollo.

07.- SISTEMA DE EJECUCIÓN:

El sistema de ejecución que se prevé aplicar para el desarrollo de la actuación prevista es de la Colaboración Público-Privada en las siguientes condiciones:

- La Administración o entidad que licitará:

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA S.L.U.

- La fórmula de colaboración Público privada:
 - Derecho de Superficie con una duración de 75 años.
 - No se contempla el abono del Canon.
 - La renta máxima no podrá superar el 4% del Precio Máximo Legal. La renta de alquiler no superará el 30% de los ingresos familiares ponderados.
 - El perfil económico de las familias adjudicatarias será:

PARCELA	VECES EL IPREM
R-3	HASTA 5,5
R-11	HASTA 4 para 121 viviendas y 2,5 para las 54 restantes
R-12	HASTA 2,5
R-15	HASTA 2,5



08.- CRONOGRAMA:

- Paso 1.- Presentación de la Solicitud a la Comunidad Autónoma:
 - Diciembre 2021.
- Paso 2.- Acuerdo Comisión Bilateral concesión subvención a la actuación:
 - Marzo 2022.
- Paso 3.- Licitación Derecho de Superficie:
 - Abril 2022.
- Paso 4.- Presentación de licencia del proyecto de edificación por parte del adjudicatario.
 - Enero 2023.
- Paso 5.- Inicio de las obras de edificación:
 - Mayo 2023.
- Paso 6.- Finalización de las obras de edificación:
 - Junio 2026.
- Paso 7.- Entrega de las viviendas a los adjudicatarios:
 - Diciembre 2026.

Málaga, a la fecha de firma electrónica.