



|| Plan de Actuaciones
|| Estratégicas
Provincia de Málaga

Acta

Mesa de Expertos/as de Construcción y Vivienda



II PLAN DE ACTUACIONES ESTRATÉGICAS DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA

Dictamen de Construcción y Vivienda en la Provincia de Málaga Mesa de Expertos/as



28 de octubre de 2014
Parque Tecnológico de Andalucía

Presidente: *D. Andrés Gutiérrez Istria*, Director Técnico de Fomento y Atención al Municipio de la Diputación de Málaga.

Moderador: *D. Francisco J. García Benítez*, Director de la Fundación MADECA.

Autor del Dictamen: *D. Manuel Moreno Linde*.

Expertos/as:

D^a. M. Carmen Moreno Avilés, Jefa de Sección de Planeamiento del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Málaga.

D. Javier Gamero Orozco, Arquitecto.

D. Francisco Romero Pérez, Vicesecretario General de la Asociación Provincial de Constructores y Promotores.

D. Jesús Tovar Pescador, Promotor Independiente de la Producción Ecológica y Sostenible.

D^a. Delia Villatoro Palomar, Ingeniera de Proyectos de Habitec.

D. Juan Antonio Parrado Moreno, Asociado Principal de Garrigues.

D. Diego J. Vera Jurado, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Málaga

D. Cándido Martín Ariza, Coordinador Jurídico Económico de la delegación de Presidencia de la Diputación de Málaga.

D. Luis Machuca Santa-Cruz, Jefe de Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Málaga.

Otros asistentes:

D. Francisco Pérez Bernal, Responsable de Administración y Proyectos de la Fundación Madeca y Responsable Técnico del II Plan de Actuaciones Estratégicas de la Provincia de Málaga.

D^a. María del Carmen Cruces Cantos, Coordinadora y Asesora Jurídica de la Fundación MADECA.

D. Miguel Ángel Doval Cotrino, Técnico de Proyectos de la Fundación MADECA.

D^a. María del Carmen Estévez Díaz, Responsable de Comunicación de la Fundación MADECA

Inauguración de la Mesa de Debate

El Presidente de la mesa, el Sr. Gutiérrez, da la bienvenida a todos los participantes y seguidamente explica cómo se encuadran las Mesas Sectoriales en los trabajos del II Plan de Actuaciones Estratégicas de la Provincia de Málaga y de cómo se va a desarrollar la dinámica de las mesas: presentación del diagnóstico seguido de un debate sobre las propuestas realizadas.

El Sr. García, Director de la Fundación MADECA, da las gracias y la bienvenida a todos los asistentes y le da la palabra al Sr. Pérez, quien comenta que lo que se está realizando es un marco reflexivo a largo plazo, con una cartera de proyectos dinámica y muy centrada en el nuevo marco financiero de la Unión Europea.

Presentación de las Propuestas del Dictamen

El autor del informe presenta el diagnóstico y las propuestas del mismo para la dinamización del sector de la construcción.

Ronda de Intervenciones de los Expertos/as Asistentes

En el dictamen de empleo, tal como comenta el Sr. García, se puso de manifiesto que este sector se puede considerar como un sector “pujante” de la economía de la provincia de Málaga.

El Sr. Tovar echa de menos en el informe un apartado en el que se analice cómo se va a absorber la oferta del mercado existente. Las entidades financieras están vendiendo en bloque a promotores extranjeros pero no se sabe cómo van a volver esas viviendas al mercado inmobiliario.

Las cinco propuestas presentadas son interesantes, comenta el Sr. Parrado, pero no incluye una **propuesta para las viviendas de VPO**; existen parcelas en sitios estratégicos de las ciudades que no se promueven porque no son rentables. Propone la realización de medidas para incentivar y rentabilizar la construcción de viviendas de VPO.

El Sr. Romero continúa el debate sobre las vpo dando dos razones por las que no se están promoviendo: el precio de la vivienda libre en las mismas zonas es inferior a las de vpo sin las restricciones de éstas últimas, y el nuevo plan de la Junta de Andalucía no prevé ayudas.

En relación a la propuesta de “regeneración del tejido urbano”, el Sr. Machuca opina que para poner en marcha la misma, primero habría que preguntarse los motivos que llevó a la gente a huir del centro histórico y corregirlos.

El Director de MADECA plantea a los integrantes de la mesa si se podría hablar de un **“modelo de construcción provincial”**.

El Sr. Machuca considera que cada lugar tiene sus propias peculiaridades, aunque existan elementos comunes, pero no cree que pueda haber el mismo modelo para toda la provincia, hay que hacer propuestas para cada lugar o espacio urbano.

El Sr. González se pregunta qué va a ocurrir con las urbanizaciones que se han realizado en lo alto del monte. Además propone la **racionalización de la legislación urbanística**, para evitar la inseguridad jurídica.

Según el Sr. Machuca, esas urbanizaciones están destinadas a convertirse en resorts . Y en relación a las viviendas ilegales, el problema no se resuelve con una ley de punto final, hay que revisar la legislación urbanística y saber qué queremos hacer con nuestras ciudades. La legalización de las viviendas habría que hacerla caso por caso y eliminar los motivos que han provocado su construcción.

El Sr. Gamero plantea hacer una **reinterpretación del espacio para buscar oportunidades viables y rentables**, realizar propuestas con soluciones concretas para casos concretos. Expone como ejemplo la propuesta que su estudio de arquitectura realizó en el foro Greencities y Sostenibilidad para la construcción de una gran plaza-parking en la zona de Zamarrilla.

Toma la palabra el Sr. Vera y comienza felicitando al autor del diagnóstico y a la Fundación MADECA. Considera que el principal problema que tiene el sector es la inseguridad jurídica generada porque no se han resuelto los temas competenciales, pues las comunidades autónomas están regulando a través de instrucciones. Cree que el tema de la **regularización de las viviendas ilegales habría que hacerlo caso por caso**.

Propone cambiar el orden de las propuestas del informe empezando por la “promoción de un modelo de ciudad sostenible” y de ahí cuelguen el resto de propuestas, pero dirigidas para conseguir ese objetivo.

El Sr. Tovar expone sus propuestas: **fomentar el programa “ecolíderes” de tripadvisors, iniciar negociaciones para atraer la atención de Tui para que ubiquen Viverde Hotels, crear una cátedra de arquitectura ecológica en la Universidad de Málaga, crear una comisión para el estudio y elaboración de un plan de ordenación discontinuo del territorio y lograr un compromiso por parte de la administración para implantar medidas de sostenibilidad en sus propiedades inmobiliarias y en las de nueva construcción.**

El Sr. Director de MADECA plantea la posibilidad de **habilitar una experiencia piloto en algún lugar de la provincia de Málaga.**

Se podrían buscar distintos tipos de soluciones y hacer proyectos pilotos, explica el Sr. Machuca, pero con la cantidad de normativa aplicable, en este momento es muy complicado. También habría que estudiar el coste del prototipo, y cómo abaratarlo para su industrialización.

La Sr. Moreno cree que la diversidad de la **provincia de Málaga le permitiría ser un buen laboratorio para la búsqueda de nuevos usos del parque de vivienda: ecológica, sostenible.** Se podrían hacer proyectos pilotos incluyéndolo en los planes de ordenación urbana.

Buscar soluciones imaginativas que aporten valor añadido es lo que propone el Sr. Gamero.

El Sr. Pérez destaca que en el informe de empleo se comprueba que va a aumentar el empleo y el precio de la vivienda de forma ligera y pregunta qué **vocación u orientación debe tener este sector dentro del denominado “nuevo modelo productivo”.**

El Sr. Gutiérrez manifiesta que uno de los grandes problemas que existen ahora es el valor del suelo que duplica o triplica el valor de la construcción manifiesta el Sr. Gutiérrez.

El Sr. Martín cree que un factor tanto o más determinante que el valor del suelo ha sido el sector financiero.

El Sr. García plantea a los expertos si ellos consideran que **la construcción como un sector estratégico en la provincia de Málaga.**

El Sr. Machuca cree que hacen falta viviendas, lo que falta es dinero y, efectivamente, se puede salir de la crisis a través de la construcción.

El autor del informe comenta que está claro que el modelo de “ciudad difusa” ha fracasado, ya no va a funcionar la construcción tradicional. Y que en relación a la regularización de las viviendas, aclara que en el dictamen no se propone una “amnistía general” sino establecer pautas para llevar a cabo la misma.

Hay que hablar y tener en cuenta **la “función socializadora” de la regularización de las vivienda,** plantea el Sr. Martín, pues con ello se consigue la integración en la ciudad, pasan a ser “contribuyentes”, etc., siempre teniendo en cuenta que no se pueden pasar los límites de protección.

La Sra. Moreno considera que si es cierto que los asentamientos se pueden legalizar, el problema de las viviendas unifamiliares no se resuelve.

El Presidente de la Mesa agradece a todos los expertos su participación y da por finalizado el debate.

