

8. VIVIENDA

8.1. MARCO GENERAL

Según lo que establece el artículo 81 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, es necesario que el Plan General incluya entre sus documentos una memoria social, que se tendrá que ajustar a lo que establece el artículo 83 del mencionado Reglamento y, por lo tanto, deberá contener:

- a) Análisis de las necesidades y localización de suelo residencial y vivienda, en relación al medio ambiente urbano en que se encuentran y con análisis de las necesidades de vivienda social, teniendo en cuenta las dotaciones de vivienda de protección oficial que se establecen en el artículo 73 del mismo Reglamento y analizando los mecanismos de obtención de suelo.
- b) Previsión de viviendas dotacionales públicas en función de las características sociales del municipio.
- c) Análisis de las necesidades de nuevos equipamientos públicos, teniendo en cuenta la situación actual y los crecimientos previstos.
- d) Evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como respecto a los colectivos sociales que requieran atención específica, como por ejemplo las personas inmigrantes y las personas mayores, especialmente en lo que se refiere a movilidad, accesibilidad, seguridad y uso del espacio público.

El Plan hará una completa diagnosis de la realidad social actual del municipio identificando los principales colectivos afectados por la dificultad de acceso a la vivienda, las principales carencias de equipamientos y la identificación de los colectivos sociales con riesgo de exclusión, incluida la integración de criterios de igualdad de género en el desarrollo urbanístico.

8.2. PREVISIONES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

La aprobación del concurso para establecer reservas estratégicas de suelo (RES) derivadas de la Ley 5/2008 de la CAIB además de las reservas que para el uso de vivienda protegida están situadas en suelo urbanizable, en ejecución, de Peguera Oeste ha proporcionado una reserva de suelo para este uso – público y privado–, que se detalla en el cuadro siguiente.

RESERVA DE SUELO CON DESTINO VIVIENDA PROTEGIDA PÚBLICA: 488 VPP

Localidad	Uso	Edif.	RP	Suelo (m²)	Suelo CT (m²)	Viviendas	VPP (públicas)
CALVIÀ	UA/CV-03	ED	RP-2	18.927 m²	12.907 m² CT	103 viviendas	103 VPP públicas
ES CAPDELLÀ	UA/CP-05	ED	RU-N1	2.467 m²	2.000 m² CT	16 viviendas	14 VPP públicas
COSTA DE LA CALMA	UA/CC-03	---	RP-1	15.393,40 m²	9.000 m² CT	100 viviendas 78,78 % públicas	79 VPP públicas
SANTA PONÇA	RES-4		RP-7	Parcela 1			60 VPP públicas 16 tasadas <u>23 libres</u> 99 VPP públicas
MAGALUF	RES-50		RP-6	Parcela 6			15 VPP públicas 34 tasadas <u>29 libres</u> 78 VPP públicas
	RES-2		RP-5				88 VPP públicas
PEGUERA	UA/PG-03	--	RP-2	31.456 m²	24.500 m² CT.	175 viviendas 40% VPP: 70 viviendas	15%: 10 VPP públicas
	SUBBLE PEGUERA OEST	PP	RP-2				17 VPP públicas

RESERVA DE SUELO CON DESTINO VIVIENDA PROTEGIDA PRIVADA: 276 VPP + 269 TASADAS = 545 VIVIENDAS PROTEGIDAS

Localidad	Uso	Edif.	RP	Suelo (m²)	Suelo CT (m²)	Viviendas	VPP (privadas)
COSTA DE LA CALMA	UA/CC-03	---	RP-1	15.393,40 m² S40-42-44: 3.267 m²	9.000 m² CT.	100 viviendas 21,22 % Privadas: 21	21 VPP privadas
SANTA PONÇA	RES-4		RP-7	Parcela 2			39 VPP privadas 30 tasadas privadas
				Parcela 3			60 tasadas privadas
MAGALUF	RES-50		RP-6	Parcelas 1-2-3-4 y 5			76 VPP privadas 179 tasadas privadas
PEGUERA	UA/PG-03	--	RP-2	31.456 m²	24.500 m² CT.	175 viviendas 40 % VPP: 70 viviendas	60 VPP privadas
	SUBBLE PEGUERA OEST	PP	RP-2				80 VPP privadas

Se deduce que por primera vez habrá en Calvià suelo suficiente, condición indispensable para hacer una verdadera política de vivienda que tendrá que ser objeto de un programa, incluido en la Memoria Social del Plan General, en el cual se fijen plazos y agentes inversores para movilizar este suelo.

8.3. EL PROBLEMA DE LAS VIVIENDAS CON PRECIO TASADO

En las RES de Calvià hay un número considerable de viviendas acogidas a la modalidad, prevista en la Ley 5/2008, de precio tasado, que han de cumplir la condición, a pesar de ser de promoción privada, de ser adjudicados por la Administración actuante. Casi han pasado nueve años desde la aprobación de la mencionada ley, pero no se ha producido el desarrollo reglamentario para establecer las condiciones objetivas que se tendrán que observar en la mencionada adjudicación pública.

Para ello, por parte de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda del Govern de les Illes Balears, se está elaborando un decreto reglamentario que defina todo aquello relativo a este extremo, que se incorporará a la Memoria Social del Plan.

8.4. EL PROBLEMA DEL ALQUILER TURÍSTICO DE PISOS

La Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, no regula uno de los hechos del negocio turístico más complejos: el alquiler turístico de viviendas en edificios plurifamiliares.

No tan sólo no lo regula, sino que niega esta posibilidad, lo cual tiene como consecuencia que la amplia y difusa oferta de esta modalidad de alojamiento turístico pasa a ser clandestina.

Esta negación, lejos de solucionar los problemas que se derivan de trasladar el uso turístico a tejidos urbanos residenciales, ha hecho que la modalidad se extendiera y ha provocado una problemática de primera magnitud: que los precios de los alquileres turísticos hayan entrado en competencia con los residenciales y se haya producido una subida encubierta (en general, los pagos por ausencia de contrato se hacen en negro), pero que excluye amplios colectivos de familias con recursos limitados al acceso a viviendas de alquiler asequibles.

Por ello, es imprescindible en Calvià una política de vivienda pública que no se vea afectado por las cambiantes dinámicas del mercado y que fije los precios de los alquileres en función de los ingresos familiares y no como porcentaje del módulo estatal fijado en el Plan Estatal de Vivienda, por cierto, absolutamente inoperante.

La falta de recursos económicos para promover vivienda pública no puede ser la excusa para mantener la dimisionaria actitud de los últimos años por parte de las administraciones de la Comunidad y municipal. Calvià tiene suelo, requisito primero, de cesión con el cual –y esto es lo que definirá el Programa Municipal de Vivienda– se puede articular a medio plazo una carta de ofertas suficiente para cumplir el mandato constitucional.

De todos modos, a corto plazo se tendrá que equipar un número de viviendas públicas (alrededor de 10) destinados a hacer frente a demandas sociales de emergencia. Esta medida, a pesar de que figurará en la Memoria Social, ya está en marcha con las cinco primeras viviendas públicas en Calvià y Peguera, gestionadas con esa finalidad, completamente equipadas, a las cuales seguirán un mínimo de cinco más, que ahora se encuentran en proceso de amueblado.

8.5. LA INFRAVIVIENDA

En las zonas turísticas de Calvià hay bolsas de infravivienda que, de acuerdo con el Estudio Municipal para la Declaración de Zonas Turísticas Maduras, significan:

- En la zona de Santa Ponça:
 - El 26,84 % del total de viviendas plurifamiliares existentes en la zona son infraviviendas.
 - El 68,02 % del total de viviendas plurifamiliares existentes en la zona son edificios de uso inicialmente turístico modificados ilegalmente.
- En la zona de Palmanova-Magaluf:
 - El 10,10 % del total de viviendas plurifamiliares existentes en la zona son infraviviendas.
 - El 52,71 % del total de viviendas plurifamiliares existentes en la zona son edificios de uso inicialmente turístico modificados ilegalmente.
- En la zona de Peguera:
 - El 1,30 % del total de viviendas plurifamiliares existentes en la zona son infraviviendas.
 - El 42,33 % del total de viviendas plurifamiliares existentes en la zona son edificios de uso inicialmente turístico modificados ilegalmente.
 - El 12,85 % del total de viviendas de la zona están vacías.

El Plan General tendrá que establecer las correspondientes estrategias de regeneración y rehabilitación para que se consiga:

- Que no haya procesos de sustitución social.
- Que los edificios tengan unas condiciones de seguridad estructural y eficiencia de instalaciones garantizadas.
- Que las viviendas cumplan las condiciones de habitabilidad reglamentadas.
- Que los edificios estén adaptados a las determinaciones del reglamento de supresión de barreras arquitectónicas vigente.
- Que las condiciones de aislamiento térmico permitan subir al nivel E la calificación energética de los edificios.
- Que se puedan rehabilitar las fachadas para adaptarlas al objeto de mejorar las condiciones de paisaje urbano de los barrios residenciales.

Imágenes Viviendas de Protección Municipales



Promoción de vivienda pública en Son Ferrer



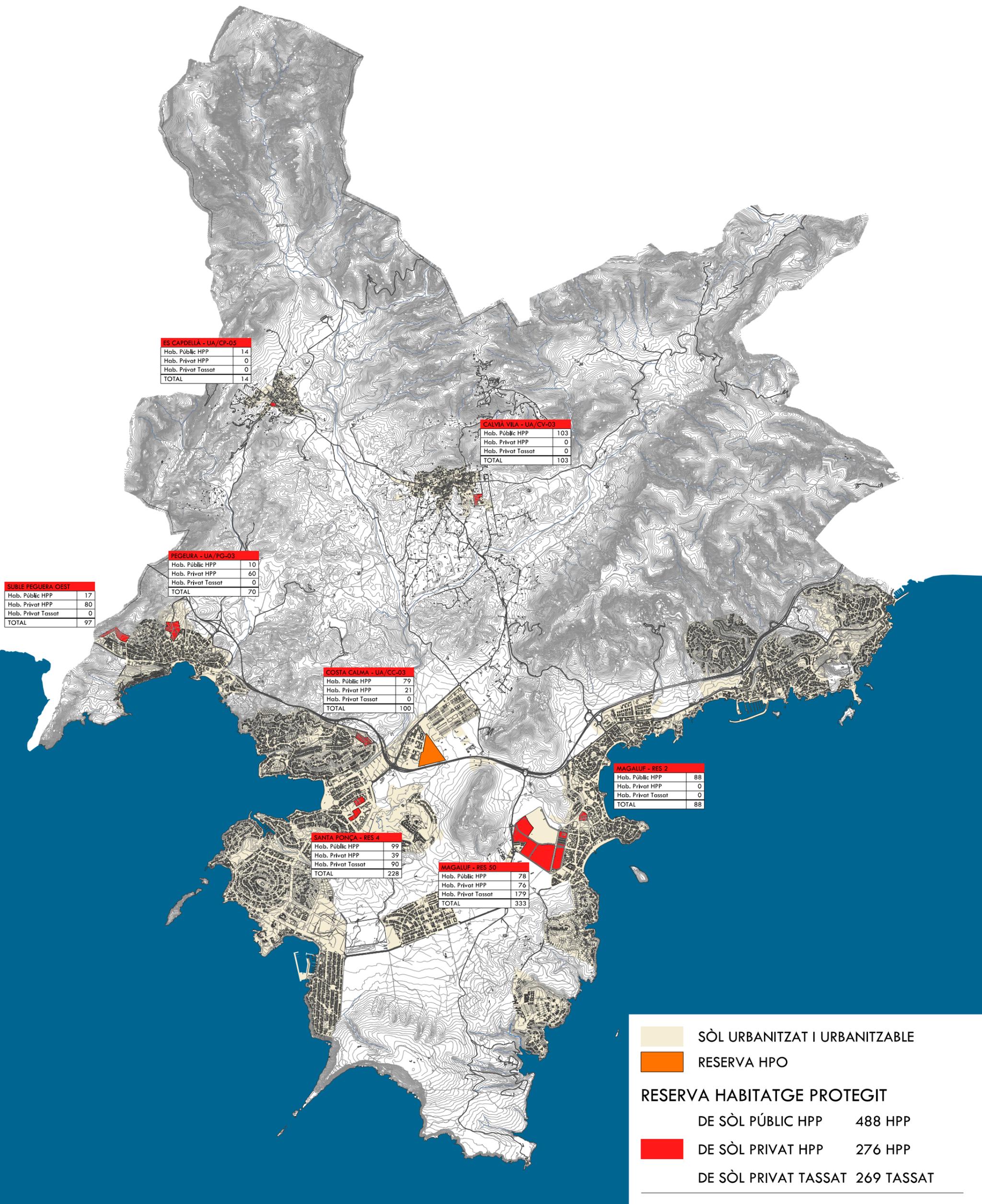
Promoción de vivienda pública en Son Ferrer



Promoción de vivienda pública en Peguera



Promoción de vivienda pública en Galatzo



Ajuntament de Calvià

REVISIÓ
PLA GENERAL MUNICIPAL
 Línies Bàsiques de Planejament

08

HABITATGE

Març 2016

Escala 1:60.000