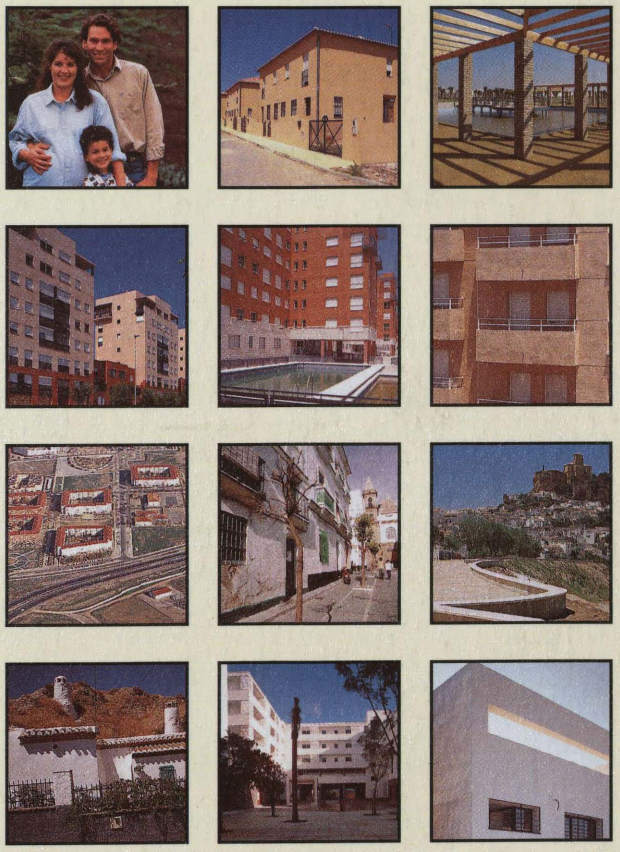
Consejería de Obras Públicas y Transportes

Plan Andaluz **de Vivienda y Suelo**

1999-2002

(Decreto 153/99 de 29 de Junio de 1999)



El III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo ha sido aprobado por la Junta de Andalucía para facilitar el derecho constitucional a disponer de una vivienda digna que mejore la calidad de vida de los andaluces.

Información General

JUNTA DE ANDALUCIA

Plan Andaluz de Vivienda y Suelo

1999-2002

JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes

Edita:
Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía

Depósito Legal: SE-1980-99

Presentación

En el ejercicio de las competencias exclusivas que la Comunidad Autónoma Andaluza tiene en materia de Vivienda y Urbanismo, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, en su sesión celebrada el 29 de junio de 1999, aprobó el Decreto 153/1999, por el que se sacó adelante el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para el cuatrienio 1999-2002.

Las situaciones de necesidad en materia de alojamiento y vivienda se han venido reduciendo en la Comunidad Autónoma Andaluza de forma notoria desde que en 1992 entró en vigor el I Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, y muy especialmente en el cuatrienio 1996-1999, período en el que el descenso puede cifrarse en el 24%, pero todavía afectan a amplios colectivos de andaluces.

Esto ha determinado que el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, ambicioso en sus objetivos, cuantificados en cerca de 200.000, innovador en sus contenidos y solidario en sus orientaciones, insista, aún más que los que le han precedido, en los aspectos sociales de la Política de Vivienda.

Así, el Plan, integrado por un conjunto de medidas de apoyo a la Vivienda y a la producción de Suelo residencial, profundiza en los objetivos de los anteriores Planes Andaluces de Vivienda y Suelo, matiza algunos de sus contenidos y procedimientos e introduce importantes novedades, entre las que destacan el nuevo Régimen Autonómico de Promotores Públicos –en sustitución del antiguo Régimen Especial de Promotores Públicos en Alquiler–, la Promoción Pública Cofinanciada y la Formación de Patrimonios Públicos de Suelo.

Sus principales beneficiarios son las familias con ingresos medios y bajos, y en concreto, aquéllas cuyos ingresos anuales no superan los dos millones quinientas mil pesetas. A ellos se destinan tanto los instrumentos específicos de la Comunidad Autónoma, como las ayudas financiadas con cargo a los Presupuestos de la Junta de Andalucía.

Además, en coherencia con los objetivos sociales de nuestra Política de Vivienda, el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002 favorece a las familias que acceden por primera vez a la vivienda, a las que se sitúan en los niveles de ingresos más bajos, a los jóvenes, a la tercera edad, a los discapacitados físicos y a quienes cuentan con un ahorro previo, destinado a la compra de una vivienda, depositado en Cuentas de Ahorro Vivienda. Igualmente prioriza, a nivel de ayudas, las Viviendas que no superan los 70 m^2.

Sin embargo, esto no impide abrir algunas de las actuaciones protegidas, calificadas por la Junta de Andalucía al amparo del Plan Nacional de Vivienda y Suelo 1998–2001, sus respectivos préstamos cualificados y las subsidiaciones que pudieran corresponderles, a familias cuyos ingresos anuales no superen los cinco millones quinientas mil pesetas.

Por otra parte, y para dar cumplimiento a los Acuerdos para el Desarrollo y el Empleo alcanzados entre agentes públicos y privados, el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, que supondrá la movilización de más de 750.000 millones de pesetas en cuatro años, continúa sustentando la actividad económica de un sector tan decisivo para la estructura productiva regional como es el sector de la construcción.

El importante gasto público presupuestario destinado al nuevo Plan, cuya cifra supera los 250.000 millones de pesetas, y la nada despreciable financiación externa prevista, superior a los 500.000 millones de pesetas, son una buena expresión de dicho compromiso.

Francisco Vallejo Serrano
Consejero de Obras Públicas y Transportes

Sumario

I. ¿Por qué un III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo?

La aprobación del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002 se fundamenta en el hecho competencial, pero varias han sido las razones que han aconsejado anticipar su formulación, acortando con ello la vigencia del II Plan, prevista inicialmente para el cuatrienio 1996-1999.

En primer lugar, hay que citar la aprobación del Plan Nacional de Vivienda y Suelo 1998-2001, y el cambio sustancial de la Política de Vivienda que, en coordinación con la Administración General del Estado, se venía ejecutando en Andalucía, cuya traducción, a efectos prácticos, tuvo el doble efecto de reducir los objetivos que previamente habían convenido el Ministerio de Fomento y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y modificar los regímenes de ayudas vigentes hasta esa fecha.

Ambos hechos afectaron de forma importante a los Programas del Sector Protegido en los que el II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo había introducido diversas ayudas complementarias, financiadas con cargo a los Presupuestos de la Junta de Andalucía, y contribuyeron a generar un grado de confusión e incertidumbre entre el sector inmobiliario y la población demandante suficientes como para hacer necesaria una nueva definición de los contenidos globales de la Política de Vivienda y Suelo residencial a desarrollar en nuestra Comunidad Autónoma.

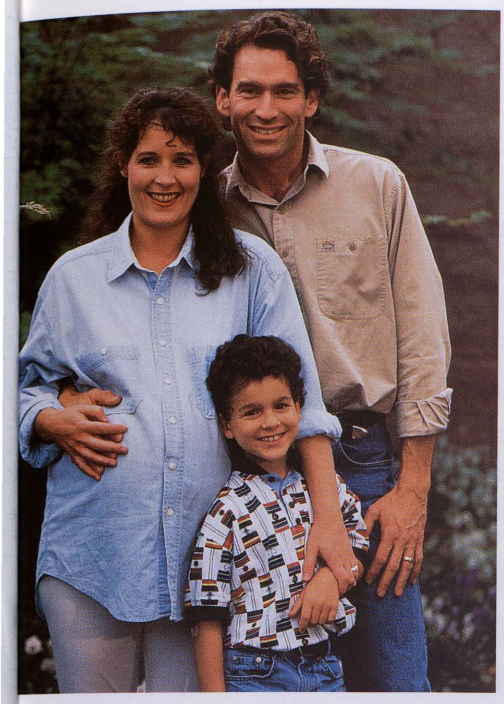
En este sentido, la aprobación del Decreto 251/1998, por el que se establecía la adaptación del nuevo Plan Nacional de Vivienda y Suelo 1998-2001 a la Comunidad Autónoma, se planteó como un primer

paso, de carácter transitorio, dirigido a afrontar la situación creada y despejar indefiniciones. Pero dicho Decreto no podía solventar la necesidad de contar con una nueva norma jurídico-técnica capaz de profundizar en los aspectos de las Políticas de Vivienda y Suelo residencial de la Junta de Andalucía, para un período de tiempo superior, integrando, además, las novedades de la Política Nacional.

■ Además, en segundo lugar, los cambios experimentados por el sistema económico y financiero –el incremento de las rentas familiares y la mejora de las condiciones de los préstamos hipotecarios– estaban facilitando el que miles de familias integradas en las denominadas clases medias, cuyos niveles de ingresos anuales se situaban por encima de los 3,5 millones de pesetas, pudieran acceder a una vivienda, en el mercado libre o dentro de las promociones de Protección Oficial de Régimen General, en condiciones mucho más ventajosas de las que venían afrontando, medidas en términos de esfuerzo económico, en los últimos años.

■ Sin embargo, y en tercer lugar, aunque no por ello sea menos importante, hay que destacar el hecho de que no todos los andaluces podían beneficiarse de unos cambios que también servían para evidenciar, aún más, la precariedad de muchas familias en materia de alojamiento, y las grandes dificultades a las que se seguían enfrentando los colectivos sociales más desfavorecidos, principales destinatarios de la Política de Vivienda de la Junta de Andalucía, a la hora de resolver sus necesidades de vivienda.

Todas estas razones influyeron en el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, en su decisión de modificar la perspectiva de las Políticas de Vivienda vigentes, y en la aprobación, el 15 de diciembre de 1998, del Decreto 259/98, por el que se acordaba la formulación de un nuevo Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002 y se establecían las oportunas determinaciones para su elaboración y posterior aprobación.



II. La Política de Vivienda y Suelo de la Junta de Andalucía

La Política de Vivienda y Suelo residencial de la Junta de Andalucía, fielmente reflejada en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002, y sobre la que se ha venido profundizando sin cambios radicales de objetivos desde su definición, en 1984, responde a los siguientes objetivos programáticos:

- Atender, de forma prioritaria, las necesidades de vivienda de las familias con ingresos medios y bajos, principales destinatarios de los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo, y en concreto las de aquéllas cuyos ingresos anuales ponderados no superen los dos millones quinientas mil pesetas, para las que, sin ayudas públicas, el acceso a una vivienda digna, o la mejora de la que ya poseen, supone un esfuerzo económico inabordable.

- Favorecer, dentro de este colectivo, a las familias que acceden por primera vez a la vivienda, a los jóvenes andaluces –colectivo de población cuya edad no supera los treinta y cinco años, y que constituye el principal sector demandante de vivienda, con cifras que se sitúan por encima del 50% de la demanda real–, a quienes cuentan con un ahorro previo destinado a la compra de la vivienda –depositado en una Cuenta Ahorro–Vivienda–, a los discapacitados, y a quienes integran el colectivo de la tercera edad.

- Continuar con los trabajos que se vienen desarrollando relacionados con los asentamientos de chabolismo, y con las situaciones de Infravivienda, cifradas en todo el territorio de la Comunidad Autónoma en torno a las 16.000, sin olvidar que su sola presencia constituye una cuestión social de primer orden, abordando planes específicos, y aumentando el importe de las ayudas concedidas.

- Fomentar el desarrollo de promociones capaces de dar respuesta a la demanda, primando, de forma selectiva, la producción de viviendas con las que dar cobertura a las necesidades reales, y contribuir a crear una oferta de viviendas en alquiler, incentivando su promoción.

- Profundizar en la recuperación de la ciudad construida, primando el uso, la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación del Parque Residencial existente, frente a la nueva planta, potenciando la profesionalidad de su gestión y administración, favoreciendo su adaptación a las necesidades de sus moradores, incentivando la movilización de las viviendas vacías y optimizando la eficacia social y económica del Patrimonio Residencial, público y privado.

- Garantizar la disponibilidad de Suelo, en localización, precio y cantidades adecuadas, destinado a la construcción de Viviendas Públicas y Protegidas, facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico e incrementar los Patrimonios Públicos de Suelo residencial.

- Potenciar el papel de los promotores públicos, vinculados a las distintas Administraciones Locales y buenos conocedores de sus territorios, circunstancias, necesidades y dificultades, en la ejecución y el desarrollo de la Política de Vivienda, y comprometerlos en la de Suelo Residencial.

- Profundizar en los trabajos que se han venido desarrollando sobre la calidad de las viviendas, tendentes a racionalizar el proceso productivo, mejorar el producto final, y garantizar que éste responda a las determinaciones de Calidad Integral previamente normalizadas.

- Salvaguardar los derechos de los consumidores, en el sentido de asegurar que el producto vivienda reúna y cumpla las condiciones que se ofrecieron en el momento de su compra, y que éstas sean perdurables durante el período de uso de la misma, y regular la entrega de un Manual de Uso de la Vivienda terminada, en el momento de su compra, destinado a facilitar su utilización.

- Instituir el principio de la coordinación en el desarrollo de la Política de Vivienda y Suelo residencial, favoreciendo la planificación y programación de las distintas actuaciones y la articulación efectiva con la Administración General del Estado y las Administraciones Locales.

III. Las Principales Actuaciones
previstas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002

El III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo residencial está integrado por distintos Programas, de iniciativa pública y privada, distribuidos entre los sectores Público y Protegido. Así, mientras que la totalidad de los Programas agrupados en el Sector Público son específicamente Autonómicos, el Sector Protegido es el resultado de añadir algunas figuras de Rehabilitación específicamente andaluzas al conjunto de los Programas procedentes del Plan Nacional de Vivienda y Suelo 1998–2001, y complementar, en algunos casos, las ayudas y/o el número de objetivos ofrecidos por éste.

La financiación de las actuaciones del Sector Público corre, mayoritariamente, a cargo de los Presupuestos de la Junta de Andalucía, y el Sector Protegido cuenta con financiación externa y ayudas públicas, acogidas, para su desarrollo, a la normativa estatal o a la específicamente autonómica, tanto exclusiva como complementaria.

En total suman dieciocho Programas, dieciséis de Vivienda y dos de Suelo, estructurados, a efectos de esta presentación, en cinco bloques.

En función de la demanda que vienen a satisfacer y, por tanto, pensando en sus destinatarios finales, los Programas de Vivienda pueden agruparse en cuatro bloques, independientemente del sector, público o privado, en el que se integren, y al margen de cuáles sean sus fuentes de financiación:

- La Promoción de Viviendas de Nueva Planta destinadas al Alquiler.
- La Promoción de Viviendas de Nueva Planta para su acceso en Propiedad.
- La Rehabilitación de Viviendas.
- La Movilización del Parque de Viviendas.

Los dos Programas de Suelo, a su vez, se integran en un único bloque, y suman el 5,24% del gasto público comprometido.

En las páginas siguientes, nos referiremos a cada uno de ellos, estableciendo, para su presentación, un orden que se corresponde con la importancia proporcional, medida en términos de gasto público comprometido, que les otorga el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002, de mayor a menor.

Así, en primer lugar se presentan los tres Programas de Promoción de Viviendas de nueva planta destinadas al Alquiler. Los dos primeros específicos de la Comunidad Autónoma y pertenecientes al Sector Público, y el tercero procedente del Plan Nacional, financiado íntegramente con cargo a la Administración General del Estado, e integrado en el Sector Protegido. Entre los tres suman el 34,54% del gasto público comprometido.

Le siguen los cuatro Programas de Promoción de Viviendas de nueva planta para su acceso en Propiedad. Los dos primeros, antiguamente denominados Viviendas de Protección Oficial en Régimen General y Especial, se integran en el Sector Protegido, y proceden del Plan Nacional, sustentándose en los Presupuestos de la Junta de Andalucía y de la Administración General del Estado. Los dos restantes se integran en el Sector Público, y son específicos de la Comunidad Autónoma. Entre los cuatro suman el 32,74% del gasto público comprometido.

A continuación aparecen los siete Programas de Rehabilitación de Viviendas. A excepción de la Rehabilitación individualizada de Edificios y Viviendas, procedente del Plan Nacional, financiada íntegramente con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, e integrada en el Sector Protegido, y de las Áreas de Rehabilitación Concertadas, también integradas en el Sector Protegido y procedentes del Plan Nacional, aunque reforzadas desde la Comunidad Autónoma, y sustentadas en los Presupuestos de las dos Administraciones, General del Estado y Andaluza, el resto de los Programas son específicos de la Comunidad Autónoma, integrándose tres de ellos en el Sector Público y dos en el Protegido, y su financiación es asumida íntegramente por los Presupuestos de la Junta de Andalucía. Entre los siete suman el 25,88% del gasto público comprometido.

Finalmente, el bloque denominado La Movilización del Parque de Viviendas incluye los dos últimos Programas de Vivienda. El primero, integrado en el Sector Protegido y procedente del Plan Nacional, cuenta con la financiación de los Presupuestos de la Junta de Andalucía y de la Administración General del Estado, y el segundo, integrado en el Sector Público, es específico de la Comunidad Autónoma. Entre los dos suman el 1,60% del gasto público comprometido.

1. La Promoción de Viviendas de Nueva Planta Destinadas al Alquiler

El Régimen Autonómico de Promotores Públicos

A medio camino entre la promoción pública y la privada, el Régimen de Promotores Públicos en Alquiler surge como una nueva figura autonómica, del Sector Público, totalmente desvinculada de los Planes Nacionales de Vivienda.

Se trata de viviendas destinadas al arrendamiento, entendidas como una vía paralela a la promoción pública, destinadas a familias con ingresos bajos, no superiores a los dos millones de pesetas, pero suficientes para hacer frente al pago de los alquileres. Su superficie, a efectos de precio de venta y renta, no podrá superar, salvo excepciones, los 70 m^2.

A dicho régimen podrán acogerse fórmulas intermedias entre la vivienda individual y las unidades habitacionales agrupadas en residencias colectivas destinadas a estudiantes, tercera edad y otros colectivos con necesidades específicas, siempre que sean promovidas por Promotores Públicos.

La Junta de Andalucía garantizará los préstamos necesarios para la financiación de estas actuaciones, por una cuantía máxima del 80% del precio máximo a que hubiera podido venderse la vivienda, sin incluir los anejos vinculados, y con un plazo de amortización de veinticinco años, más tres de carencia.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía podrá conceder, a sus Promotores Públicos, dos tipos de subvenciones, a fondo perdido y acumulativas:

- El 15% del precio máximo a que hubiera podido venderse la vivienda, sin incluir los anejos vinculados.

- El 68% del precio máximo al que hubiera podido venderse la vivienda, destinado a la amortización del capital más los intereses que resultasen de la devolución del préstamo obtenido.

La Promoción Pública Directa

Se plantea como una solución para las familias integradas en colectivos específicos, con especial problemática social, grave necesidad de vivienda e ingresos anuales inferiores al millón de pesetas.

La ejecución de estas viviendas, a construir en suelos de titularidad pública, prioritariamente en los municipios incluidos en el Ámbito Territorial Primero, y preferentemente dentro del marco de programas de integración social, se finan-

ciará, íntegramente, con cargo al capítulo de inversiones de los Presupuestos de la Junta de Andalucía.

La Promoción Privada Protegida

Las Viviendas Protegidas de Nueva Planta destinadas al Alquiler, cofinanciadas en el marco del Plan Nacional de Vivienda y Suelo 1998–2001, podrán optar a una financiación cualificada para su promoción, en veinticinco años, a la subsidiación de los préstamos obtenidos y a las subvenciones directas que pudieran corresponder a los promotores.

Los préstamos cualificados obtenidos por sus promotores serán subsidiados con un 50% de la cuota, durante los cinco primeros años, y con un 40%, los dieciséis años siguientes.

Además, y siempre que las Viviendas no superen los 70 m² útiles, sus promotores podrán recibir una subvención equivalente al 15% del precio máximo al que hubiera podido venderse la vivienda.

2. La Promoción de Viviendas de Nueva Planta para su Acceso en Propiedad

La Vivienda Protegida

Será aquella que, sin superar los 90 m² de superficie útil, sea calificada como tal por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía:

- Las Viviendas antes denominadas de Protección Oficial de Régimen General (Vivienda Protegida en el III Plan), destinadas a familias cuyos ingresos anuales no superen los cinco millones quinientas mil pesetas.

- Las Viviendas antes denominadas de Protección Oficial de Régimen Especial (de Régimen Especial en el III Plan), cuyo acceso queda limitado a los destinatarios que declaren unos ingresos anuales no superiores a los dos millones quinientas mil pesetas.

En ambos casos, la calificación de las Viviendas supondrá el reconocimiento del derecho a optar a la financiación cualificada para la promoción, y posterior venta, de las viviendas, pudiendo disfrutar sus adquirientes de una subsidiación de la cuota hipotecaria, procedente del Plan Nacional de Vivienda y Suelo 1998–2001, creciente a medida que los ingresos de los destinatarios de las viviendas disminuya, y reforzada en los primeros años de la vida del préstamo.

Además, para facilitar el pago de la entrada, la Junta de Andalucía proporcionará a los adquirientes de las Viviendas Protegidas cuyos ingresos anuales no superen los dos millones quinientas mil pesetas un préstamo complementario, convenido con las Entidades Financieras, de hasta un 10% del precio de la vivienda, a garantizar personalmente y a pagar en un plazo máximo de quince años, con cuotas constantes, y una subvención, destinada a sufragar los correspondientes gastos de constitución, hasta un importe máximo de cien mil pesetas.

En el caso de que ninguno de los miembros de la unidad familiar supere los treinta y cinco años de edad, salvo que hayan cumplido los sesenta y cinco, la Junta de Andalucía asumirá el pago de los intereses de dicho préstamo complementario.

La Vivienda de Régimen Especial

Todos los adquirientes de Viviendas de Régimen Especial podrán optar, de manera específica, a una ayuda personal, procedente del Plan Nacional de Vivienda y Suelo 1998–2001, consistente en una subvención equivalente al 5% del precio de la vivienda.

Además, los adquirientes de dichas viviendas cuyos ingresos anuales no excedan de los dos millones de pesetas podrán ver incrementada dicha ayuda directa por una segunda, específica del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002, y financiada con cargo a los Presupuestos de la Junta de Andalucía, consistente en una nueva subvención, cifrada en el 4% del precio de venta de la vivienda, incluidos los anejos vinculados.

Esta segunda subvención podrá incrementarse en un 2%, hasta alcanzar el 6%, cuando los solicitantes acrediten la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Que las edades, tanto del solicitante como del resto de los miembros de la unidad familiar, no superen los treinta y cinco años de edad, salvo que se sitúen por encima de los sesenta y cinco.

- Que se acredite debidamente la existencia de algún tipo de discapacidad física dentro de la unidad familiar.

- Que la unidad familiar esté compuesta por un mínimo de cinco miembros, o de cuatro, en el caso de las familias monoparentales.

En cualquier caso, las ayudas anteriores podrán incrementarse, nuevamente, en un 2%, hasta situarse en el 11% o en el 13%, cuando el solicitante acredite la existencia de un ahorro previo destinado a la compra de la vivienda y su depósito en una Cuenta Ahorro–Vivienda.

El acceso a todas estas subvenciones personales quedará condicionado a que:

- La entidad promotora descuente las subvenciones personales a que tuviera derecho el adquiriente del importe de la aportación inicial, independientemente de que éstas procedan de los Presupuestos Generales del Estado o de los de la Junta de Andalucía.

- Las características de la adquisición, adjudicación o promoción individual para uso propio permitan acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

- Los solicitantes hayan obtenido un préstamo hipotecario cualificado para la financiación de la vivienda.

Por otra parte, y para facilitar el pago de la entrada, los adquirientes cuyos ingresos anuales no superen los dos millones de pesetas podrán optar a un préstamo complementario, convenido entre la Junta de Andalucía y las Entidades Financieras, a garantizar personalmente, por valor de hasta un 5% del precio de la vivienda, y a pagar en un plazo máximo de quince años, con cuotas constantes de capital más intereses.

También podrán disfrutar de una subvención, destinada a sufragar los correspondientes gastos de constitución, hasta un importe máximo de cien mil pesetas.

Además, en el caso de que ninguno de los miembros de la unidad familiar supere los treinta y cinco años de edad, salvo que hayan cumplido los sesenta y cinco, la Junta de Andalucía, con cargo a sus Presupuestos, asumirá el pago de los intereses de dicho préstamo complementario.

La Promoción Pública Cofinanciada

Estas nuevas Viviendas, de 70 m^2, a promover y adjudicar por los Ayuntamientos, prioritariamente en municipios del Ámbito Territorial Segundo, se destinarán a familias que acrediten que sus ingresos anuales no superan los dos millones de pesetas.

La Junta de Andalucía, además de asumir los costes derivados de la redac-

ción de sus proyectos técnicos, de los trabajos de apoyo técnico a la redacción, y de la dirección de obra, concederá una ayuda de veintitrés mil pesetas por metro cuadrado útil de vivienda para la ejecución de las obras, debiendo asumir el titular de la promoción el coste restante de la misma.

El precio máximo de venta resultante, a pagar por el adjudicatario, se situará en torno a los cuatro millones de pesetas, sin incluir garaje o anejos vinculados.

La Promoción Pública Autoconstruida

Estas Viviendas podrán ser promovidas por los Ayuntamientos, las Entidades Locales de carácter territorial y otros Promotores Públicos, y deberán ejecutarse sobre suelos o edificaciones de titularidad pública.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, además de financiar estas viviendas con hasta tres millones de pesetas, asumirá los costes económicos derivados de los honorarios de redacción del proyecto de ejecución, el estudio y plan de seguridad y salud, la dirección de obra y las distintas tareas de apoyo a los autoconstructores.

Sus futuros usuarios, cuyos ingresos anuales no podrán superar los dos millones de pesetas, deben participar activamente en su ejecución, asumiendo, mediante un sistema de ayuda mutua, su gestión, organización y construcción.

Los Ayuntamientos serán los encargados de adjudicar estas viviendas, cuyo precio de venta, que tendrá la consideración de préstamo con interés, a pagar en veinticinco años mediante cuotas constantes, será de dos millones de pesetas.

3. La Rehabilitación de Viviendas

La Rehabilitación Autonómica

Las actuaciones de Rehabilitación Autonómica, anteriormente denominadas de Rehabilitación Preferente, tienen por objeto la protección y financiación de las actuaciones de conservación y mejora en viviendas, y sus elementos comunes, destinadas a residencia habitual y permanente, siempre que estén ubicadas en Municipios declarados de Rehabilitación, a petición de sus respectivos Ayuntamientos.

Dicha declaración, que podrá afectar a la totalidad del municipio o a determinadas áreas o zonas, vendrá condicionada por el valor del patrimonio arquitectónico, el estado del parque de viviendas, el nivel de renta de su población, el índice de desempleo, o cualquier otra circunstancia socioeconómica que aconseje su declaración.

Al amparo de este Programa, podrán ser promotores de obras de conservación y mejora en su domicilio habitual aquellos propietarios o inquilinos autorizados por el propietario cuyos ingresos anuales ponderados no superen los dos millones quinientas mil pesetas.

Por otra parte, las obras de Rehabilitación Autonómica únicamente podrán llevarse a cabo en viviendas con una antigüedad superior a diez años, o a treinta si se trata de viviendas en localización aislada, y con una superficie mínima de 24 m^2, siempre que como resultado de la actuación alcance un mínimo de 36 m^2. Con carácter general, y salvo excepciones debidamente autorizadas, el presupuesto no podrá superar el millón seiscientas mil pesetas.

El plazo de ejecución efectiva de las obras no podrá superar los ocho meses, a contar desde su inicio efectivo, y una vez excluidas las posibles paralizaciones, sin que, en ningún caso, la vigencia del expediente administrativo exceda de los veinte meses.

El presupuesto máximo, a su vez, será de un millón seiscientas mil pesetas, salvo que, con carácter excepcional, y por resultar imprescindible para corregir condiciones de seguridad estructural o constructiva, se autorice incrementarlo hasta alcanzar los dos millones doscientas mil pesetas.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, además de asumir la redacción del proyecto y la dirección de las obras, podrá conceder una subvención cifrada en el 50% del presupuesto de contrata, hasta un máximo de ochocientas mil pesetas o, excepcionalmente, de un millón cien mil pesetas.

La Transformación de Infravivienda

Con este Programa, combinación de rehabilitación y nueva planta, y destinado a familias cuyos ingresos no superen el millón de pesetas, se busca resolver el problema del alojamiento de colectivos desfavorecidos con condiciones precarias de vivienda. Su finalidad es intervenir zonalmente, conservando la ubicación de la residencia, mantener a la población residente, mejorar sustancialmente los alojamientos y mejorar las condiciones socioeconómicas y familiares de sus beneficiarios, correspondiendo la selección de estos últimos a los Ayuntamientos, a la Entidad Local de carácter territorial, o a los Promotores Públicos actuantes.

Con carácter general, la Junta de Andalucía podrá conceder a los Ayuntamientos o Promotores Públicos actuantes una subvención de hasta tres millones trescientas mil pesetas por vivienda resultante, destinada a financiar el presupuesto de contrata de las obras, los honorarios de redacción del proyecto y de dirección de obra y los estudios de seguridad y salud. Dicha subvención podrá incrementarse en un 5%, en concepto de gastos de gestión.

La Administración, la Conservación, la Gestión, el Mantenimiento y la Reparación del Parque Público Residencial

La Administración, la Conservación, la Gestión, el Mantenimiento y la Reparación del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma incluye un conjunto de actuaciones encaminadas a conocer, ordenar y disponer los bienes que lo integran, con el objetivo de garantizar los fines sociales de las promociones construidas, maximizando la obtención de recursos económicos y optimizando su asignación.

Con carácter general, la Administración y Gestión de las Viviendas de Promoción Pública Directa y la de las Actuaciones Singulares, construidas sobre suelos de titularidad de la Comunidad Autónoma, correrán a cargo de la Administración Autonómica, bien directamente o a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Además, excepcionalmente, el Patrimonio Público Residencial podrá administrarse por medio de órganos específicos.

Por otra parte, el Patrimonio Público de Viviendas en Alquiler, una vez transferido a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, podrá ser enajenado para, así, obtener nuevos recursos, destinados al desarrollo de la Política de Vivienda.

Para el logro de estos objetivos, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda pondrá en práctica distintas acciones específicas, a desarrollar directamente o mediante Convenios con los Ayuntamientos, las Entidades Locales de carácter territorial, los Promotores Públicos o los Colectivos de Usuarios.

Asimismo, y directamente, la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía procederá a adecuar la normativa aplicable relativa a la adjudicación y regímenes de tenencia de las Viviendas de Promoción Pública, y a analizar y evaluar los Convenios de la Gestión o Cesión de la Titularidad, suscritos al amparo de los anteriores Planes Andaluces de Vivienda y Suelo.

Las obras de conservación del Patrimonio Público Residencial, destinadas a la prevención de la aparición de deficiencias, y las de mantenimiento, cuyo objeto es preservar las condiciones de habitabilidad de las promociones, compensando el deterioro producido por el uso normal de las mismas, serán ejecutadas por la Administración que administre y gestione las viviendas, correspondiendo las de reparación a la Administración Autonómica o, mediante Convenios de Ejecución, a los Ayuntamientos.

Las Áreas de Rehabilitación Concertada

Definidas como un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos, centrales o periféricos, sobre parques residenciales públicos o privados, responden a la voluntad de integrar, coordinar y fomentar los distintos instrumentos que los agentes, públicos y privados, pueden desarrollar en esos ámbitos.

Su objetivo es mejorar las condiciones de alojamiento y recuperar el patri-

monio, con especial atención a las viviendas desocupadas, sin olvidar otros aspectos de carácter urbanístico y/o social, vinculados a la concepción del habitar.

Dentro de este Programa podrán tener cabida todos los Programas que, de común acuerdo por los agentes intervinientes, sean considerados de interés, independientemente de que su regulación proceda del propio III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002 o de cualesquiera otros de carácter Municipal, Local, Nacional o Europeo, siempre que tengan como objetivo la recuperación urbana, residencial, social y económica del ámbito previamente declarado.

Además, con cargo al Plan Nacional de Vivienda y Suelo 1998–2001, se incentivará, globalmente y en forma de subvención, el desarrollo de intervenciones de Rehabilitación de una cierta complejidad, siempre que sean declaradas Áreas de Rehabilitación por la Comunidad Autónoma, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado.

La Promoción Pública de Actuaciones Singulares

Destinada a familias con especial problemática social y grave necesidad de vivienda, cuyos ingresos anuales sean inferiores al millón de pesetas, trata de recuperar el patrimonio edificado de interés arquitectónico para su uso residencial, utilizándolo para dar respuesta a las necesidades de vivienda de los colectivos demandantes.

Incluye distintas Rehabilitaciones dirigidas a la obtención de viviendas, mediante la mejora de las condiciones físicas o de habitabilidad de edificios catalogados o de singular interés arquitectónico, o a través de una remodelación, o de actuaciones de reforma interior de tramas urbanas consolidadas, siempre que estén integradas en Áreas de Rehabilitación.

Las viviendas resultantes de estas actuaciones se adjudicarán en régimen de arrendamiento, y el plazo de duración de los contratos será de cuatro años.

La Rehabilitación Individualizada de Edificios y Viviendas

La Rehabilitación Individualizada de Edificios y Viviendas, procedente del Plan Nacional de Vivienda y Suelo 1998–2001, consiste en la ejecución de obras de Rehabilitación Privada Individualizadas, en elementos estructurales y de habitabilidad, por promotores con rentas de nivel medio, mediante un sistema de ayudas basado en la financiación cualificada o, en su caso, las subvenciones a fondo perdido.

Las actuaciones calificadas al amparo de este Programa quedarán exentas del cumplimiento de la normativa técnica de Protección Oficial, pero no del deber de garantizar unos niveles adecuados tanto de seguridad estructural y constructiva como de habitabilidad.

La Rehabilitación Singular

Este Programa tiene como objetivo la protección y financiación de distintas actuaciones destinadas a mejorar las dotaciones e instalaciones concretas de edificios residenciales, relacionadas con la electrificación de viviendas rurales mediante energía fotovoltaica, la reparación de daños causados por fenómenos naturales sobrevenidos, la rehabilitación de viviendas vacías para facilitar su entrada en el mercado en régimen de arrendamiento y otras acciones en materia de rehabilitación no contempladas de forma específica.

Para empezar, y como una primera campaña, se ofrecerá a las Comunidades de Propietarios de un importante número de edificios de más de tres plantas la posibilidad de subvencionar la dotación de ascensores y la eliminación de barreras arquitectónicas, con el 75% de la inversión necesaria. Además, la Consejería de Asuntos Sociales de la Junta de Andalucía podrá conceder ayudas personales, complementarias de las anteriores.

4. La Movilización del Parque de Viviendas

La Adquisición Protegida de Viviendas Usadas y/o ya Construidas

El III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002 considera Adquisición Protegida de Viviendas Usadas y/o ya Construidas las que tienen lugar a título oneroso cuando:

- Se trate de adquisición de viviendas en segunda o posterior transmisión, bajo determinadas condiciones.

- La transmisión afecte a Viviendas Protegidas y Viviendas de Protección Oficial previamente destinadas a arrendamiento, y ésta se lleve a cabo una vez transcurridos cinco años.

- Se trate de viviendas libres resultantes de las actuaciones de rehabilitación de edificios.

- Habiendo transcurrido dos años como mínimo desde la fecha de la concesión de la Licencia de Primera Ocupación, en el momento de la adquisición, se trate de viviendas libres ya construidas.

Aunque la superficie de estas viviendas puede alcanzar los 120 m^2 útiles, excepto cuando se trate de familias con seis o más miembros, y a efectos tanto de la consideración de Adquisición Protegida como del reconocimiento de la financiación cualificada, su precio de venta no podrá exceder del que les correspondería en el caso de tratarse de Viviendas de Nueva Planta, multiplicado por su superficie útil, con el límite de 90 m^2.

Con el objetivo de asimilar la protección al acceso de Viviendas Usadas con el correspondiente a las Viviendas Protegidas de Nueva Planta, el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002 recoge la subsidiación de la cuota hipotecaria prevista en el Plan Nacional de Vivienda y Suelo 1998–2001, a financiar con cargo a los Presupuestos Generales del Estado.

Dicha subsidiación, creciente a medida que los ingresos de los destinatarios de las viviendas disminuyen, se verá reforzada en los primeros años de la vida del préstamo.

Por otra parte, y para facilitar el pago de la entrada, el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002 contempla, como una posibilidad opcional, también ofrecida a los adquirientes de Viviendas Protegidas de Nueva Planta cuyos ingresos anuales no superen los dos millones quinientas mil pesetas, la concesión de un préstamo complementario, a garantizar personalmente, por valor de hasta un 10% del precio de la vivienda, y una subvención, destinada a compensar los correspondientes gastos de constitución, siempre que éstos no superen las cien mil pesetas.

Además, en el caso de que ninguno de los miembros de la unidad familiar se sitúe entre los treinta y cinco y los sesenta y cinco años de edad, la Junta de Andalucía, con cargo a sus Presupuestos, asumirá el pago de los intereses de dicho préstamo complementario.

La Liberación de Viviendas de Promoción Pública

Para incentivar la Liberación de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler, y propiciar la rotación de los inquilinos del parque público de viviendas, la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía podrá conceder una subvención de un millón de pesetas a las familias que ocupando actualmente una Vivienda de Promoción Pública deseen adquirir una vivienda en propiedad, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar al corriente en el pago de las mensualidades.
- Renunciar expresamente al derecho de uso y disfrute que tienen sobre la Vivienda de Promoción Pública en Alquiler que venían ocupando.
- Entregar dicha vivienda en buen estado de uso a los Administradores de la Junta de Andalucía del Patrimonio Público Residencial.

5. Las Actuaciones de Suelo

La Formación de Patrimonios Públicos de Suelo

Con estos Programas se busca potenciar la formación de Patrimonios Públicos, tanto de Suelo Municipal como de Suelo de Interés Regional, con el triple objetivo común de regular el mercado de suelo, obtener terrenos para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, y para solucionar los problemas de escasez de suelo que requieran de una actuación interadministrativa y la cooperación con otras actuaciones de la Comunidad Autónoma, en el caso del Patrimonio de Suelo de Interés Regional.

Dichos suelos se destinarán, preferentemente, y una vez urbanizados, a su puesta en el mercado, para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Las subvenciones a los Ayuntamientos oscilarán entre el 30% y el 50% del valor de adquisición del Suelo.

La Urbanización de Suelo para su Inmediata Edificación

Dentro del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002, la Urbanización de Suelo para su Inmediata Edificación, incluyendo, en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, independientemente de que su promotor sea público o privado, tendrá la consideración de actuación protegida en materia de suelo.

Los préstamos cualificados, obtenidos al amparo del Plan Nacional de Vivienda y Suelo 1998–2001, podrán alcanzar el 100% del Presupuesto Protegible y serán subsidiados con el 6% de la cuota, a lo largo de toda la vida del préstamo. Alternativamente, el promotor que renuncie a la obtención de préstamo cualificado recibirá una subvención equivalente al 10% del Presupuesto Protegible.

A su vez, al objeto de equiparar las ayudas del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002 a las previstas en los Planes anteriores, y para favorecer que los suelos se destinen a la construcción de viviendas públicas y protegidas, la Comunidad Autónoma concederá las siguientes subvenciones complementarias:

- Un 5% del Presupuesto Protegido en todas las actuaciones.
- Un 1,5% por cada diez puntos porcentuales destinados a Viviendas de los Sectores Público y Protegido.

IV. Los Instrumentos de Gestión, Concertación y Seguimiento del Plan

Para facilitar el cumplimiento de sus objetivos programáticos, territoriales y cuantitativos, el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002 establece los siguientes instrumentos de gestión, concertación y seguimiento:

La Programación General de los Objetivos

Su objetivo es la definición, temporal, programática y territorial, de la mayor parte de las actuaciones adscritas al Sector Público y de algunas de las Protegidas.

La Convocatoria de Actuaciones

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía efectuará una Convocatoria Pública, de carácter bienal, dirigida a los Ayuntamientos, otras Entidades Locales de carácter territorial y, en su caso, los Promotores Públicos, que estén interesados en realizar algunas de las actuaciones previstas en los siguientes Programas:

- Promoción Pública Directa.
- Promoción Pública Cofinanciada.
- Promoción Pública de Actuaciones Singulares.
- Promoción Pública Autoconstruida.
- Régimen Autonómico de Promotores Públicos en Alquiler.
- Transformación de Infravivienda.
- Rehabilitación Autonómica.
- Adquisición de Terrenos para el Patrimonio Municipal.

Tras dicha Convocatoria, y para concertar las actuaciones seleccionadas, las capitales de provincia y los Ayuntamientos cuya población supere los cincuenta mil habitantes, como mínimo, deberán firmar los preceptivos Convenios Programa.

La Programación Específica por Programas

Establecerá, bienalmente, y en cada Municipio, las actuaciones concretas a ejecutar en cada uno de los Programas del Sector Público, y en alguno de los Protegidos, incluyendo su ámbito temporal y la definición del agente ejecutor de cada una de las actuaciones.

Los Convenios Programa

Destinados a formalizar los acuerdos necesarios para la concertación y el desarrollo de las actuaciones a incluir en la Programación Específica por Programas, serán preceptivos para los Ayuntamientos de las ocho capitales de provincia y los de las poblaciones superiores a cincuenta mil habitantes. Igualmente, podrán suscribirse con el resto de los Ayuntamientos y Entidades Locales de carácter intermunicipal que lo soliciten, siempre que sea considerado de interés para los objetivos del Plan.

Los Convenios de Ejecución

Son los documentos a suscribir entre la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, las Entidades Locales de carácter territorial o, en su caso, los Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, y tienen por objeto el desarrollo de una o varias de las actuaciones previstas dentro del Sector Público.

Los Planes Concertados de Vivienda y Suelo Residencial

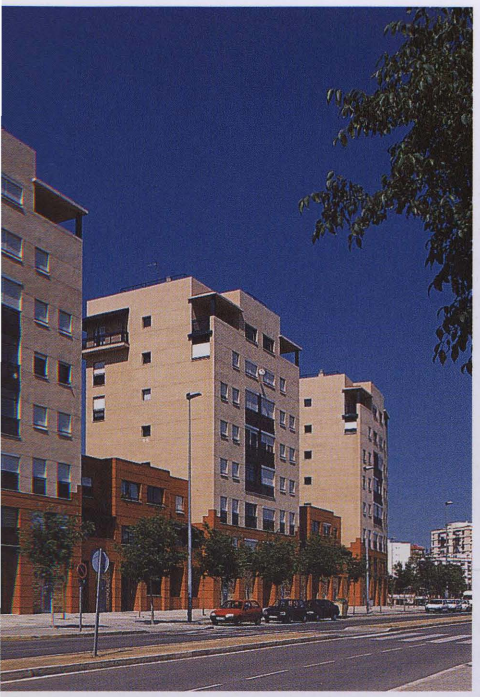
Destinados a facilitar los acuerdos entre la Administración Autonómica y Municipal, tienen como objetivo la definición de una estrategia de vivienda y suelo residencial vinculado, a desarrollar en el término municipal.

Además, podrán contar con la participación de otras Entidades Locales de carácter territorial, la Administración General del Estado, o empresas públicas y organismos autónomos dependientes de éstos, y con la presencia de representantes de organizaciones sociales vinculadas a la Política de Vivienda y Suelo Residencial.

Su aprobación significará la incorporación de las actuaciones definidas a la Programación Específica de cada uno de los respectivos Programas.

La Comisión de Seguimiento

Con competencias en materia de control global, información, seguimiento, y propuesta de iniciativas, adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, e integrada por representantes de ésta, y de las Consejerías de Economía y Hacienda y Servicios Sociales, de los Municipios, los Promotores de Vivienda y Suelo, públicos y privados, las Entidades Financieras, las Asociaciones Empresariales y Sindicales, los Consumidores, los Colegios Profesionales, y otros colectivos vinculados a la problemática de vivienda, tiene por objeto asegurar la participación de los distintos agentes sociales en el desarrollo del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002.

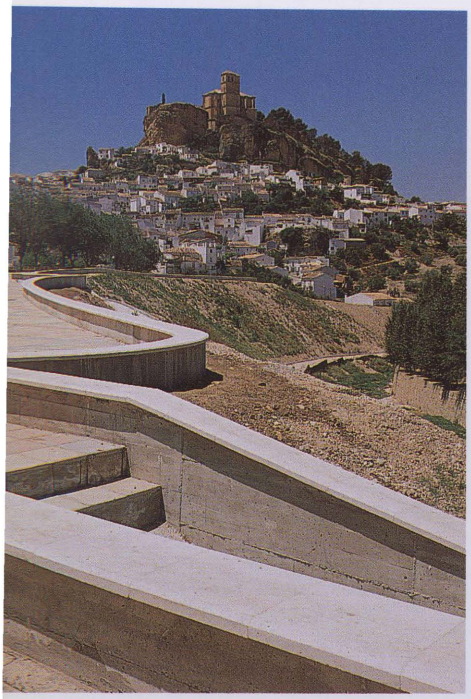


V. La Programación General de los Objetivos del Plan

La Programación General de los Objetivos del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo incluye un total de 158.000 actuaciones de vivienda y distintas operaciones de suelo para otras tantas 33.000, sumando, todo ello, 191.000 actuaciones, a desarrollar a lo largo del cuatrienio 1999–2002

	1999	2000	2001	2002	Total
TOTAL VIVIENDA	38.000	38.650	40.650	40.700	158.000
TOTAL SUELO	7.000	8.085	8.290	9.625	33.000
TOTAL ACTUACIONES	45.000	46.735	48.940	50.325	191.000

CUANTIFICACIÓN DE OBJETIVOS POR PROGRAMAS	1999	2000	2001	2002	TOTAL
LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA DESTINADAS AL ALQUILER	**2.700**	**2.650**	**2.600**	**2.600**	**10.550**
El Régimen Autonómico de Promotores Públicos	2.000	2.000	2.000	2.000	8.000
La Promoción Pública Directa	500	450	400	400	1.750
La Promoción Privada Protegida	200	200	200	200	800
LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA PARA SU ACCESO EN PROPIEDAD	**14.050**	**15.100**	**15.100**	**15.250**	**59.500**
La Vivienda Protegida	11.000	11.800	11.500	11.300	45.600
La Vivienda de Régimen Especial	2.500	2.500	2.500	2.500	10.000
La Promoción Pública Cofinanciada	300	500	800	1.100	2.700
La Promoción Pública Autoconstruida	250	300	300	350	1.200
LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS	**20.150**	**19.700**	**21.950**	**22.000**	**83.800**
La Rehabilitación Autonómica	8.000	7.000	6.500	6.000	27.500
La Transformación de Infravivienda	800	1.000	1.100	1.200	4.100
La Conservación, el Mantenimiento y la Rehabilitación del Parque Público Residencial	8.000	8.000	10.000	10.000	36.000
Las Áreas de Rehabilitación Concertada	1.400	1.400	1.700	1.700	6.200
La Promoción Pública de Actuaciones Singulares	200	200	200	150	750
La Rehabilitación Individualizada de Edificios y Viviendas	1.250	1.400	1.550	1.850	6.050
La Rehabilitación Singular	500	700	900	1.100	3.200
LA MOVILIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS	**1.100**	**1.200**	**1.000**	**850**	**4.150**
La Adquisición Protegida de Viviendas usadas y/o ya construidas	1.000	1.000	700	450	3.150
La Liberación de Viviendas de Promoción Pública	100	200	300	400	1.000
EL SUELO	**7.000**	**8.085**	**8.290**	**9.625**	**33.000**
La Formación de Patrimonios Públicos de Suelo	2.400	3.000	3.000	3.600	12.000
La Urbanización de Suelo para su inmediata Edificación	4.600	5.085	5.290	6.025	21.000
TOTAL	**45.000**	**46.735**	**48.940**	**50.325**	**191.000**



VI. Algunos Indicadores que Sintetizan la Filosofía y Estrategia del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002

El cuadro de la página siguiente recoge el peso de cada uno de los dieciocho Programas en que se ha estructurado el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002 y de los cinco bloques que los agrupan, tanto en términos de gasto público, como de objetivos cuantificados.

Algunos indicadores, muy sencillos, extraídos tanto del mencionado cuadro como del texto del propio Plan, nos permiten sintetizar su filosofía y su estrategia, coherentes con los objetivos programáticos de la actual Política de Vivienda y Suelo Residencial de la Junta de Andalucía:

- La Promoción de Viviendas de Nueva Planta destinadas al Alquiler, con tres Programas, aglutina un 5,52% de los objetivos del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002, y concentra el 34,54% del gasto público comprometido. La interrelación de ambas cifras nos habla del fuerte peso que, pese a su alto coste económico y presupuestario, tienen estas actuaciones en la actual Política de Vivienda de la Junta de Andalucía, en sus objetivos y en su estrategia.

- Dentro de este bloque, es importante destacar la fuerte presencia de la nueva figura del Régimen Autonómico de Promotores Públicos en Alquiler, llamada a sustituir a la anterior Promoción de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial en Alquiler, que concentra un 29,16% del gasto público previsto –todo él de procedencia autonómica– y el 4,19% del número total de objetivos.

- La Promoción de Viviendas de Nueva Planta para su acceso en Propiedad, con cuatro Programas, concentra, a su vez, el 32,74% de los recursos y el 31,15% de los objetivos.

LA INCIDENCIA DE LOS DISTINTOS PROGRAMAS EN EL CONJUNTO DEL PLAN	% EN TÉRMINOS DE GASTO PÚBLICO COMPROMETIDO	% EN TÉRMINOS DE NÚMERO DE OBJETIVOS
LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA DESTINADAS AL ALQUILER	**34,54**	**5,52**
El Régimen Autonómico de Promotores Públicos	29,16	4,19
La Promoción Pública Directa	4,63	0,91
La Promoción Privada Protegida	0,75	0,42
LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA PARA SU ACCESO EN PROPIEDAD	**32,74**	**31,15**
La Vivienda Protegida	14,80	23,87
La Vivienda de Régimen Especial	13,92	5,24
La Promoción Pública Cofinanciada	2,43	1,41
La Promoción Pública Autoconstruida	1,59	0,63
LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS	**25,88**	**43,88**
La Rehabilitación Autonómica	10,37	14,40
La Transformación de Infravivienda	5,62	2,14
La Conservación, el Mantenimiento y la Rehabilitación del Parque Público Residencial	3,63	18,85
Las Áreas de Rehabilitación Concertada	2,72	3,25
La Promoción Pública de Actuaciones Singulares	2,32	0,39
La Rehabilitación Individualizada de Edificios y Viviendas	0,60	3,17
La Rehabilitación Singular	0,62	1,68
LA MOVILIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS	**1,60**	**2,17**
La Adquisición Protegida de Viviendas usadas y/o ya construidas	1,21	1,65
La Liberación de Viviendas de Promoción Pública	0,39	0,52
EL SUELO	**5,24**	**17,28**
La Formación de Patrimonios Públicos de Suelo	1,51	6,28
La Urbanización de Suelo para su inmediata Edificación	3,73	11,00
TOTAL	**100,00**	**100,00**

■ Por Programas, es necesario destacar el alto coste económico y presupuestario de las Viviendas de Régimen Especial, y el de la Promoción Pública Cofinanciada y Autoconstruida. La suma de los tres Programas aglutina un 17,94% del gasto público comprometido, y el 7,28% de los objetivos.

■ Con un coste por vivienda claramente inferior, la Vivienda Protegida de Nueva Planta, antigua Vivienda de Protección Oficial de Régimen General, absorbe el 14,80% de los recursos, y el 23,87% de los objetivos.

■ La Rehabilitación de Viviendas, con un total de siete Programas, un fuerte peso en la actual Política de Vivienda de la Junta de Andalucía, y un coste medio por actuación claramente inferior al de las anteriores, absorbe el 25,88% del gasto público total, y el 43,88% de los objetivos.

■ Sin embargo, en lo que al coste por actuación se refiere, y por sus especiales características, es necesario mencionar a la Promoción Pública de Actuaciones Singulares, que con un 0,39% de los objetivos, absorbe el 2,32% de los recursos económicos y presupuestarios, todos ellos autonómicos.

■ Por último, y en relación con la incidencia de los distintos Programas de Vivienda en el conjunto del Plan, éste destina el 1,60% de sus recursos, y el 2,17% de sus objetivos, a movilizar el Parque de Viviendas.

■ Para terminar, y dado su inferior coste, el Plan destina el 5,24% de sus recursos, y el 17,28% de sus objetivos, a los Programas de Suelo.

■ A otro nivel, hay que destacar que el 55% de las actuaciones de vivienda previstas proceden de los Programas específicos de la Comunidad Autónoma.

■ El 73% de las 14.400 actuaciones previstas dentro del capítulo de la Vivienda de Promoción Pública, asimilando a ésta el Régimen Autonómico de Promotores Públicos, serán cedidas en arrendamiento.

■ Todas ellas se destinarán a familias con ingresos anuales inferiores a los dos millones de pesetas, y dentro de ellas, el 17,4% se dirigirá a quienes acrediten que sus ingresos no superan el millón de pesetas.

■ El 82% de las actuaciones de vivienda procedentes de las figuras específicas de la Comunidad Autónoma, y el 17% de las previstas con cargo al Plan Nacional de Vivienda y Suelo 1998–2001, son de Rehabilitación, con lo que la cifra global se sitúa por encima del 50%.

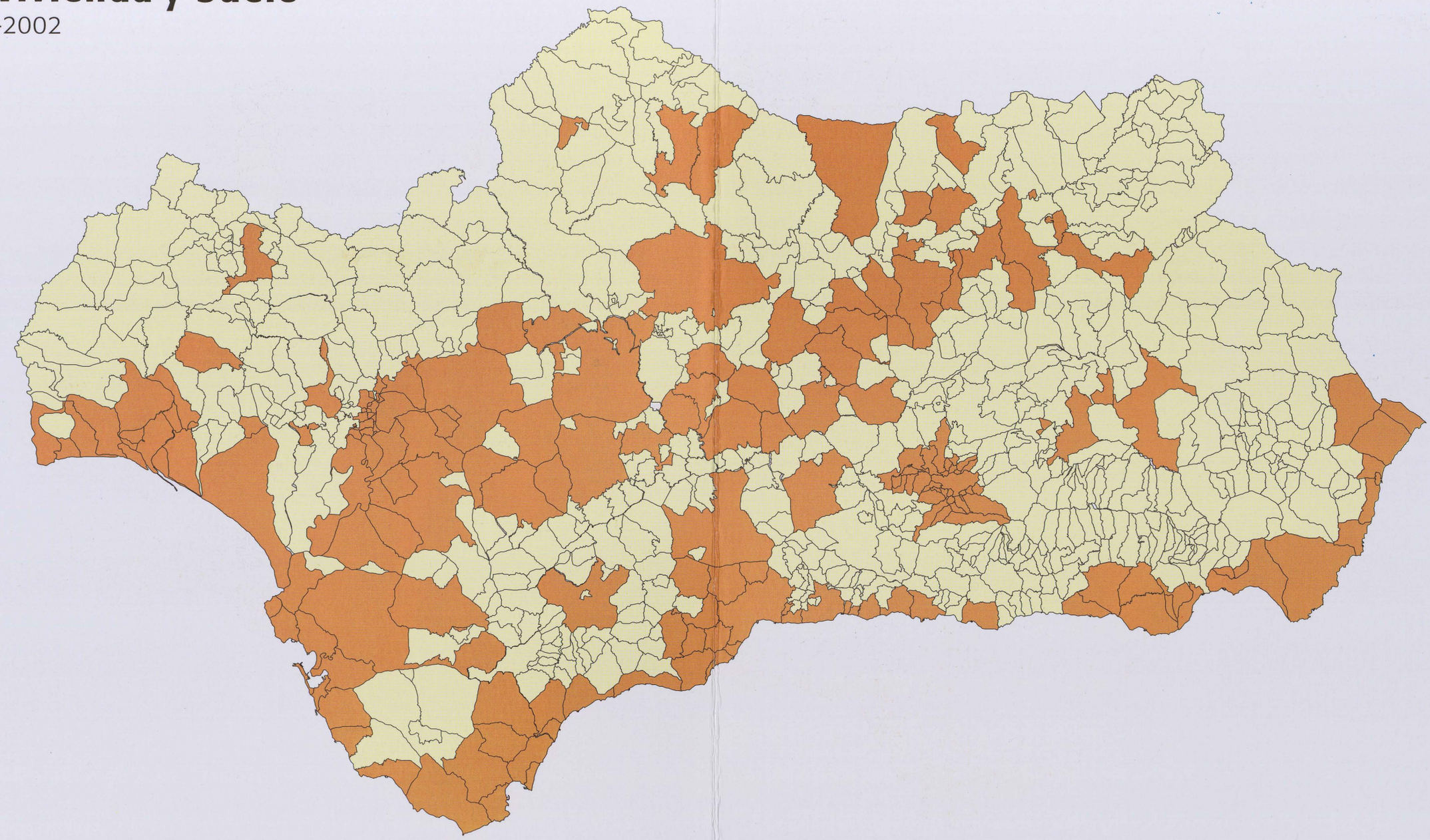
■ Las ayudas directas previstas para la adquisición de Viviendas Protegidas, tanto de nueva construcción como de viviendas usadas y/o ya construidas, se encuentran limitadas a las familias cuyos ingresos no superan los dos millones quinientas mil pesetas.

■ Dentro de este colectivo, el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002 favorece claramente el primer acceso a los jóvenes, los discapacitados, las personas que integran el colectivo de la tercera edad y quienes cuentan con un ahorro previo depositado en Cuentas Ahorro–Vivienda.

Índice temático

Plan Andaluz
de Vivienda y Suelo
1999-2002

ÁMBITOS TERRITORIALES DE ACTUACIONES



Municipios incluidos en el ámbito territorial primero

Municipios incluidos en el ámbito territorial segundo

Municipios incluidos en el ámbito territorial primero

Almería
Adra
Almería
Berja
Carboneras
Cuevas de Almanzora
Dalías
El Ejido
Garrucha
Huércal Overa
La Mojonera
Mojácar
Níjar
Pulpí
Roquetas de Mar
Vera
Viator
Vícar

Cádiz
Algeciras
Arcos de la Frontera
Barbate
Cádiz
Castellar de la Frontera
Chiclana de la Frontera
Chipiona
Conil de la Frontera
El Puerto de Santa María
Jerez de la Frontera
Jimena de la Frontera
La Línea de la Concepción
Los Barrios
Puerto Real
Rota
San Fernando
Sanlúcar de Barrameda
San Roque
Tarifa
Ubrique

Córdoba
Aguilar de la Frontera
Baena
Cabra
Córdoba
La Carlota
Lucena
Montilla
Palma del Río
Peñarroya-Pueblonuevo
Pozoblanco
Priego de Córdoba
Puente Genil
Rute
Villanueva de Córdoba

Granada
Albolote
Alfacar
Alhendín
Almuñécar
Armilla
Atarfe
Baza
Cájar
Cenes de la Vega
Chauchina
Churriana de la Vega
Cijuela
Cúllar Vega
Dílar
Fuente Vaqueros
Gójar
Granada
Guadix
Guevéjar
Huétor Vega
Jun
Láchar
La Zubia
Las Gabias
Loja
Maracena
Monachil
Motril
Ogíjares
Otura
Peligros
Pinos Genil
Pinos Puente
Pulianas
Santa Fé
Vegas del Genil
Víznar

Huelva
Aljaraque
Almonte
Aracena
Ayamonte
Bollullos par del Condado
Cartaya
Gibraleón
Huelva
Isla Cristina
Lepe
Moguer
Palos de la Frontera
Punta Umbría
San Juan del Puerto
Trigueros
Valverde del Camino

Jaén
Alcalá la Real
Alcaudete
Andújar
Baeza
Bailén
Cazorla
Jaén
La Carolina
La Guardia
Linares
Los Villares
Jamilena
Jódar
Mancha Real
Martos
Mengíbar
Torre del Campo
Torredonjimeno
Úbeda

Málaga
Algarrobo
Alahurín de la Torre
Alahurín el Grande
Almogía
Álora
Antequera
Benalmádena
Cártama
Casabermeja
Casares
Coín
Estepona
Fuengirola
Málaga
Manilva
Marbella
Mijas
Nerja
Rincón de la Victoria
Ronda
Torremolinos
Torrox
Totalán
Vélez Málaga

Sevilla
Alcalá de Guadaira
Almensilla
Arahal
Bormujos
Brenes
Camas
Carmona
Castilleja de la Cuesta
Castilleja de Guzmán
Coria del Río
Dos Hermanas
Écija
El Viso del Alcor
Estepa
Gelves
Gines
La Algaba
La Puebla de Cazalla
La Rinconada
Las Cabezas de San Juan
Lebrija
Lora del Río
Los Palacios y Villafranca
Mairena del Alcor
Mairena del Aljarafe
Marchena
Morón de la Frontera
Osuna
Palomares
Pilas
Puebla del Río
San Juan de Aznalfarache
Sanlúcar la Mayor
Santiponce
Sevilla
Tomares
Utrera
Valencina de la Concepción