



# Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

(Decreto 395/2008 de 24 de junio)

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
JUNTA DE ANDALUCÍA

## Programas de Actuaciones protegidas

Son Programas de actuaciones protegidas en materia de suelo:

- Actuaciones Autonómicas de Suelo.
  - ✓ Objeto I: Fomentar la urbanización de suelos
  - ✓ Objeto II: Fomentar la construcción de viviendas protegidas, en suelos, ya urbanizados.
  
- Actuaciones Protegidas de Adquisición de Suelo para su incorporación a los Patrimonios Públicos de Suelo.
  - ✓ Adquisición de suelo a urbanizar para el Patrimonio Municipal de Suelo.
  - ✓ Adquisición de terrenos de interés regional por la Consejería para su incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo.
  
- Ayudas a la Gestión Pública Urbanística.
  - ✓ Reservas de terreno y expropiación.
  - ✓ Cambio de sistema de gestión privado a público.
  - ✓ Gestión indirecta.
  
- Actuaciones Singulares de Suelo

## REQUISITOS COMUNES A TODOS LOS PROGRAMAS DE SUELO

- 2/3 de las viviendas protegidas de la actuación han de ser destinadas a familias con ingresos < a 2,5 IPREM. (art 102.1 D).
- 35% de las viviendas protegidas han de ser de Programas de Régimen Especial, Alquiler de Renta Básica o Alquiler para Jóvenes con Opción de Compra. (art 102.1 D).
- El documento de calificación de dichas actuaciones tendrá acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento que proceda.(art 102.3 D)

### PROGRAMAS. Objetos

- ✓ **Actuaciones Autonómicas de Suelo. Objeto I** (art. 104.1):  
El objeto es ayudar al promotor de suelo, público o privado, para la **urbanización** de suelos con destino a viviendas protegidas.
- ✓ **Actuaciones Autonómicas de Suelo. Objeto II** (art. 104.2):  
Ayudas a los promotores públicos o privados para la construcción de viviendas protegidas en suelos ya urbanizados o en proceso de urbanización.

## Actuaciones Autonómicas de Suelo. Urbanización

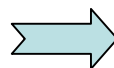
### 1. $\%E_{rvp} \leq 50\%$ de la $E_{rau}$ .

Estas actuaciones no tienen subvención estatal.

### 2. $\%E_{rvp} > 50\%$ de la $E_{rau}$ .

Estas actuaciones tienen subvención estatal y han de cumplir los requisitos estatales. Dos casos

$50\% < \%E_{rvp} < 75\%$  de  $E_{rau}$



Áreas no prioritarias (ANP)

$\%E_{rvp} > 75\%$  de  $E_{rau}$  ó  
 $> 50\%$   $E_{rau}$  y PPS



Áreas de urbanización prioritarias (AUPs)

**$E_{rvp}$**  :Edificabilidad residencial dedicada a Viviendas Protegidas

**$E_{rau}$**  :Edificabilidad residencial del ámbito de urbanización

## AYUDAS

- Préstamo cualificado para la urbanización.
- Subvención de cuantía total dependiendo de % de edificabilidad destinado a VP ( $\% E_{rvp}$ ) y obligatoriedad o no de destino a VP en planeamiento. ( INCLUIDA LA ESTATAL)

<b>% de edificabilidad para VP sobre total edificabilidad</b>	<b>Cuantía por VP obligatoria (€/VP)</b>	<b>Cuantía por VP sin obligación de destino de suelo a VP (€/VP)</b>
Menor o igual a 50%	4.000	4.800
Mayor de 50% y menor a 75%	6.000	7.200
Mayor o igual de 75%	8.000	9.600

## REQUISITOS EXIGIDOS POR LEY DE SUBVENCIONES (IV)

- No será necesario que el gasto haya sido efectivamente pagado con anterioridad a la finalización del período de justificación (art 133.3.b O). (art 31.2 de la Ley de subvenciones)
- Cuando el gasto subvencionable supere

30.000 € ejecución de obra, o  
12.000 € asistencias técnicas

Se han de pedir **tres ofertas diferentes**, con **carácter previo a su contratación**, La elección entre las ofertas presentadas, que deberán aportarse en la justificación, se realizará conforme a criterios de eficacia, eficiencia y economía, debiendo justificarse expresamente en una memoria la elección cuando no recaiga en la propuesta más ventajosa.

- Las personas beneficiarias podrán subcontratar con terceros hasta el 100% de la actividad que constituye el objeto de la subvención según el régimen y con sujeción a los límites establecidos en el artículo 29 de la Ley 38/2003. (art 14.5 O) (art 29 de la Ley de subvenciones)

## **DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**

- Modelo I Anexo V (art 130 O)
- Declaración Responsable, Modelo 2 Anexo I
- Documentación que acredite la personalidad y otras circunstancias del promotor (art 130.c O)
- Memoria de Viabilidad (contenido del artículo 131 O)
- Título jurídico suficiente que acredite el derecho a urbanizar los terrenos objeto de la actuación (art 130.d O)
- Acta de inicio de obra (art 130.e O)
- Plano de situación, de clasificación y calificación y de ordenación urbanística. (art 130.f O)
- Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización (memoria descriptiva, presupuesto y planos descriptivos) aprobados definitivamente. (art 130.g O)
- Documentación que justifique los costes de la actuación. (art 130.h O)

## **FORMA DE PAGO**

- El 75% se paga según se certifique obra ejecutada conforme a las anualidades establecidas. Para el pago del último 25% hay que entregar además ( art 133.5 y 6)
  - Certificado acreditativo de la finalización de las mismas conforme al proyecto de urbanización
  - Certificado municipal de recepción de las obras de urbanización ejecutadas, o en su defecto acreditación del ofrecimiento formal de cesión de las mismas, una vez transcurridos los plazos legales para resolver sobre la recepción
  - Certificado del Registro de la propiedad de la inscripción del Proyecto de Reparcelación con la/s parcela/s afectadas a viviendas protegidas , así como la obligatoriedad de destinar las 2/3 partes de las viviendas protegidas a familias cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREM

## **Actuaciones Autonómicas objeto II. (Suelos urbanizados y solares)**

### **REQUISITOS**

- No haber obtenido ayudas para la urbanización del suelo, aunque procediese de anteriores planes de vivienda y suelo.
- No haber comenzado las obras de construcción de las viviendas.
- Comienzo obra edificación VP en seis meses desde la concesión de la subvención
- Suscribir Convenio con la CVOT con inscripción en el Registro de la Propiedad
- Ámbito de urbanización es el suelo urbano propiedad del promotor que se destina a vivienda protegida (art 138.1.b O). Suelo ya urbanizado o en proceso de urbanización (art 104.2 D)

## **AYUDAS**

La cuantía total de la subvención será:

3.000 euros por vivienda protegida, incrementada en un 20 por ciento para cada vivienda protegida que supere el número establecido por el planeamiento.

## **DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**

- Modelo 4 Anexo V (art 136 O)
- Declaración Responsable, Modelo 2 Anexo I
- Documentación que acredite la personalidad y otras circunstancias del promotor (art 136.d O)
- Memoria de Viabilidad técnico urbanística (contenido del artículo 136.c O)
- Calificación provisional de las viviendas protegidas o solicitud de la misma y la licencia de obra o certificado expedido por el Ayuntamiento correspondiente sobre la calificación urbanística de los terrenos y sobre la dotación de servicios urbanísticos.

## **FORMA DE PAGO**

- El 75% se paga una vez inscrito en el Registro de la Propiedad las cargas de las parcelas para viviendas protegidas y el porcentaje de destino a familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM.
- El pago del último 25% con el inicio de las obras de edificación.

## PROGRAMAS

- **Adquisición de suelo a urbanizar para el Patrimonio Municipal de Suelo.** Objeto colaborar con los Ayuntamientos en su obligación de constitución o ampliación del PMS, mediante la ayuda para la adquisición de terrenos sin urbanizar que se incorporen a aquél, **con la finalidad de incrementar la oferta de suelo con destino a la promoción de viviendas protegidas**
- **Adquisición de terrenos de interés regional por la Consejería para su incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo.**  
Los contenidos de este programa, con los criterios y prioridades de intervención, serán establecidos mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio

## **AYUDAS**

- Préstamo cualificado por las entidades financieras que hayan suscrito convenio, con la calificación de la actuación
- Subvención de cuantía
  - 2000 €/VP.
  - 2300 €/VP. en municipios de precio máximo superior

### **DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**

- Modelo 5 Anexo V (art 141 O)
- Declaración Responsable, Modelo 2 Anexo I (art 141 O)
- Certificación acreditativa de la titularidad de la alcaldía firmada por el Secretario/a y copia del DNI( art 141.c O)
- Memoria de Viabilidad (contenido del artículo 141.d. O)
- Opción de compra o cualquier título que les habilite para acceder a la titularidad de los terrenos. En el supuesto de expropiación es necesario que haya quedado establecido el sistema de actuación por expropiación para la unidad de ejecución. Bien mediante aprobación de la relación de propietarios y bienes o bien con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta, y documentación que acredite la valoración del justiprecio total.(art 141.b. O).
- Planos de situación con referencia al planeamiento urbanístico vigente.

### **FORMA DE PAGO**

- El 75% se paga con el pago total o parcial de los suelos objeto de la actuación y su adecuación a la programación económica por anualidades establecida en la Resolución de concesión.
- El pago del último 25% con la escritura pública de transmisión de los terrenos (art 143.2 O)
- Si expropiación,
  - 50% con la resolución de concesión de ayuda
  - y el 50% restante una vez se acredite la fijación firme y definitiva en vía administrativa del justiprecio de los terrenos expropiados y se haya efectuado el levantamiento de las correspondientes actas de pago y ocupación (art 143.3 O)

## Ayudas a la Gestión Pública Urbanística

### **OBJETO:**

Es un programa dirigido a los Ayuntamientos para ayudar a la gestión de los instrumentos urbanísticos, en los siguientes supuestos:

- Delimitaciones de Reservas y/o expedientes de expropiación de terrenos para viviendas protegidas
- Cambios de un sistema de gestión privada a gestión pública (de compensación al de cooperación o expropiación) con destino de los suelos a viviendas protegidas.
- Gestión pública mediante la intervención de agente urbanizador en suelos destinados a viviendas protegidas.

### **REQUISITOS:**

- Destinar como mínimo el 30% de edificabilidad residencial del ámbito de planeamiento o de la UE a viviendas protegidas (art 114.1. D)
- La edificabilidad residencial será como mínimo el 70% de la edificabilidad total (art 114.1. D)

## AYUDAS.

- 200 euros por vivienda protegida para reservas de terreno y/o expedientes de expropiación.
- 100 euros por vivienda protegida por cambio de sistema de gestión privado a público.
- 100 euros por vivienda protegida por actuación por gestión indirecta.



## **DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**

- Solicitud según Anexo V / Modelo 6 (Art. 145 O)
- Declaración Responsable, según Anexo I / Modelo 2 (Art. 145.c. O)
- Certificación acreditativa de la titularidad de la alcaldía firmada por el Secretario/a y copia del DNI (Art. 145.b O)
- Memoria justificativa (contenido del artículo 145.d. O) (descripción de la actuación, resumen de las características y previsiones del planeamiento, desarrollo previsto, medios técnicos a utilizar, criterios de sostenibilidad)
- Acuerdo del pleno del Ayuntamiento en el que conste según proceda (Art. 145.a. O)
  - Aprobación inicial de la reserva de terreno o el acuerdo de inicio del expediente de expropiación forzosa.
  - Cambio de sistema de compensación por el de cooperación o expropiación mediante Resolución motivada tras el correspondiente procedimiento según Art. 109 y 110 de LOUA.
  - Acuerdo de convocatoria del concurso para la adjudicación de la concesión si la iniciativa parte del Ayuntamiento o Resolución municipal de aprobación previa de la iniciativa presentada por el agente urbanizador y Pliego de condiciones para la adjudicación de la concesión en el caso de gestión indirecta, redactado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la LOUA.
- Planos de situación con referencia al planeamiento urbanístico vigente. (Art. 145.j. O)

## **FORMA DE PAGO**

El 50% se anticipa con la concesión de la ayuda

El pago del último 50% con la siguiente documentación (Art. 147.2 O)

- En el supuesto de reserva de terrenos y expropiación forzosa. Aprobación de relación de propietarios y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación o resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta.
- Para el cambio de sistema, Aprobación municipal del proyecto de reparcelación (cooperación) o del expediente expropiatorio.
- Para el caso de gestión indirecta, convenio urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y agente de adjudicación de la concesión según el artículo 119 de la LOUA.