

# **PACTO ANDALUZ POR LA VIVIENDA**

Sevilla, a 13 de diciembre de 2007

## Índice

1. RAZONES PARA UN PACTO POR LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA.....	5
a) Gobernar desde el diálogo y la concertación social. ....	5
b) El acceso a la vivienda, una preocupación de los andaluces. ....	6
c) La construcción residencial como sector estratégico. ....	7
d) La vivienda como elemento primordial del desarrollo urbano. ....	8
2. PREMISAS DEL PACTO POR LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA.....	9
a) Objetivos del Pacto Andaluz por la Vivienda .....	10
b) Ámbitos de actuación.....	10
3. ORIENTACIONES DE LAS ACTUACIONES.....	11
a) Consideraciones sobre el nuevo Plan de la Vivienda y Suelo.....	11
b) Consideraciones sobre disponibilidad de suelo.....	14
c) Desarrollos institucionales .....	16
4. PROPUESTAS NORMATIVAS.....	17
5. SISTEMA DE SEGUIMIENTO.....	18
6. VIGENCIA. ....	18

Handwritten signatures and marks on the left margin, including a stylized 'B' at the top, a signature in the middle, and another signature at the bottom.

Sevilla, a 13 de diciembre de 2007


## REUNIDOS

De una parte, el Excmo. Sr. D. Manuel Chaves González, Presidente de la Junta de Andalucía, en la representación legal que de la misma tiene atribuida.

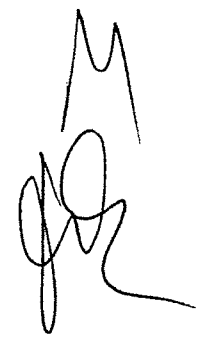
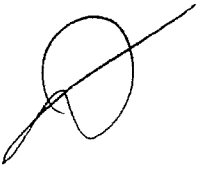
De otra, el Sr. D. Manuel Pastrana Casado, Secretario General de la Unión General de Trabajadores de Andalucía y el Sr. D. Francisco Carbonero Cantador, Secretario General de Comisiones Obreras de Andalucía, en la representación legal que de las mismas tienen atribuidas.

De otra, el Sr. D. Santiago Herrero León, Presidente de la Confederación de Empresarios de Andalucía, en la representación legal que de la misma tiene atribuida,

## EXPONEN



**PRIMERO:** Que la Junta de Andalucía, la Confederación de Empresarios de Andalucía y las Organizaciones Sindicales, Unión General de Trabajadores de Andalucía y Comisiones Obreras de Andalucía, tienen la firme voluntad de desarrollar y hacer compatible los nuevos derechos recogidos en el nuevo Estatuto de Autonomía en relación con el acceso a la vivienda; y al mismo tiempo, contribuir al mantenimiento de la actividad del sector de la construcción, como fuente de empleo y del crecimiento económico de Andalucía, mediante la negociación y concertación de actuaciones y medidas en relación con tal fin, consolidando a ese efecto vías *de diálogo*.



**SEGUNDO:** Que en función de lo señalado, la Junta de Andalucía, las Organizaciones Sindicales, Unión General de Trabajadores de Andalucía y Comisiones Obreras de Andalucía, y la Confederación de Empresarios de Andalucía, en su condición de agentes sociales y económicos más representativos en la Comunidad Autónoma de Andalucía, conforme a lo

---

dispuesto en los artículos 6 y 7.1 de la LO 11/1985, de 2 de agosto, de Libertad Sindical para las Organizaciones Sindicales, y de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Sexta del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores, para las organizaciones empresariales

## ACUERDAN

**PRIMERO:** Suscribir el presente Pacto Andaluz por la Vivienda.

**SEGUNDO:** La creación de los correspondientes instrumentos de seguimiento de las diferentes actuaciones a abordar en el marco del presente Pacto, con representantes de las instituciones firmantes.

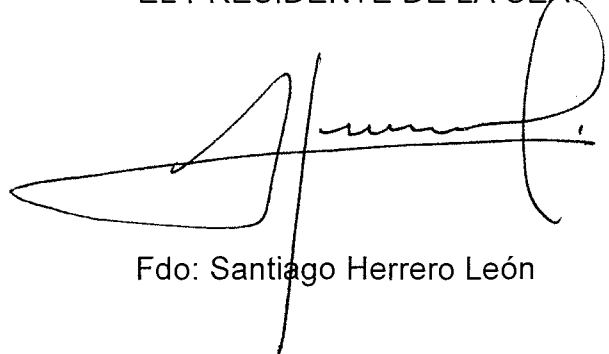
Y en prueba de conformidad, firman el presente Pacto Andaluz por la Vivienda, en la fecha y lugar indicados.

EL PRESIDENTE DE LA  
JUNTA DE ANDALUCÍA



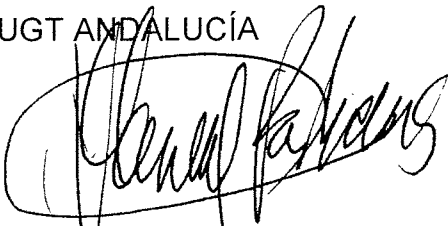
Fdo: Manuel Chaves González

EL PRESIDENTE DE LA CEA



Fdo: Santiago Herrero León

EL SECRETARIO GENERAL DE  
UGT ANDALUCÍA



Fdo: Manuel Pastrana Casado

EL SECRETARIO GENERAL DE  
CC OO ANDALUCÍA



Fdo: Francisco Carbonero Cantador

---

## 1. RAZONES PARA UN PACTO POR LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA.

### a) Gobernar desde el diálogo y la concertación social.

La concertación social en Andalucía ha consolidado una forma de gobierno caracterizada por el énfasis puesto en la negociación y la búsqueda del consenso. Con ello se ha introducido el diálogo social y la participación institucional en el diseño y la ejecución de la política económica de la Junta de Andalucía.

Iniciada en 1993, tendrá un recorrido de 16 años cuando culmine en 2008 la vigencia del VI Acuerdo de Concertación Social de Andalucía. En esta etapa, la economía andaluza ha conseguido resultados económicos muy favorables y superiores a los de la media nacional y europea.

La concertación social ha incidido favorablemente en los resultados conseguidos, gracias a que ha permitido forjar una visión compartida de objetivos y políticas que ha generado confianza y estabilidad. El diagnóstico común de problemas y oportunidades ha mejorado el proceso de formulación de las políticas públicas y su ejecución se ha beneficiado de la mayor cooperación entre las partes para la consecución de los objetivos.

Y todo ello, ha supuesto incrementar el capital social de Andalucía, un factor decisivo en las sociedades modernas para conseguir mayores cotas de desarrollo económico y social. El nuevo Estatuto de Autonomía para Andalucía así lo recoge en los artículos 10.3.20º, 26.2, 37.1.12º y 159, donde muestra la importancia del diálogo social dentro de los objetivos básicos y de los principios rectores de las políticas públicas, y reconoce la función relevante que para ello cumplen las organizaciones sindicales y empresariales más representativas de Andalucía.

**b) El acceso a la vivienda, una preocupación de los andaluces.**

En los últimos diez años la población andaluza ha pasado de 7,2 millones a más de 8 millones de habitantes, es decir ha crecido más de un 11%. En ese mismo periodo el número de viviendas principales de las familias ha crecido más del doble hasta superar las 2.786.000 viviendas en 2006.

Desde 1982 a la actualidad se han construido en Andalucía 500.000 viviendas protegidas, el 42% del total de viviendas principales edificadas en este periodo.

Este incremento en el número de viviendas principales ha venido impulsado, entre otros, por tres factores: el elevado crecimiento de la renta y del empleo que ha experimentado Andalucía, la creciente incorporación de la mujer al mercado laboral y la progresiva bajada de los tipos de interés por la incorporación a la Zona Euro.

Sin embargo, a la vez que ha aumentado de forma muy dinámica la construcción de viviendas, se ha venido produciendo una mayor dificultad en el acceso a la misma, debido a la subida de los precios experimentada a partir de 1998, que no responde a un incremento de los costes de construcción, sino a la repercusión del fuerte aumento del precio del suelo. Como consecuencia de este incremento de los precios, amplios sectores de población se han visto desplazados del mercado libre de la vivienda.

Por esta creciente dificultad en el acceso, la vivienda es una de las preocupaciones sociales más importantes de los ciudadanos y ciudadanas andaluces.

En la actualidad, la dificultad para el acceso a la vivienda es una de las principales causas de la tardía emancipación de los jóvenes andaluces de sus familias. También otros colectivos tienen dificultades en el acceso, tales como: familias de características específicas y con bajos niveles de renta o con riesgo

de exclusión social, así como un conjunto de trabajadores con dificultades en el acceso a una vivienda.

El Estatuto de Autonomía, en sus artículos 12, 25 y 37.1.22º, refuerza e impulsa el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, recogido en el artículo 47 de la Constitución: "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación". El artículo 25 del Estatuto establece que "Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten. Y el artículo 37.1.22º del Estatuto recoge entre los principios rectores de las políticas públicas "El uso racional del suelo adoptando cuantas medidas sean necesarias para evitar la especulación y promoviendo el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas".

**c) La construcción residencial como sector estratégico.**

Desde la perspectiva económica, la vivienda constituye un bien que moviliza importantes recursos y repercute en el crecimiento de múltiples actividades productivas de la economía andaluza. Atender a las necesidades sociales de vivienda, además de contribuir al bienestar social de Andalucía, es una oportunidad para proseguir el crecimiento económico a través de la creación de nuevos hogares y por la actividad que genera.

En la última década la inversión residencial ha mostrado un fuerte dinamismo, aunque existen desajustes provocados por la carestía de la oferta de viviendas y las posibilidades para el acceso de los demandantes. Como consecuencia de

estos desajustes entre oferta y demanda se viene produciendo una progresiva desaceleración en la construcción residencial.

En base a estas consideraciones, las partes firmantes, consideran que la construcción de vivienda en Andalucía es un sector estratégico, tanto por su capacidad de impulso del crecimiento económico y la generación de empleo, como por su contribución a la capitalización de la economía andaluza.

Por ello, resulta necesario establecer un conjunto de medidas que permita satisfacer de forma compatible la demanda existente de viviendas junto con una oferta ajustada a las necesidades sociales que de continuidad a la actividad económica del sector.

**d) La vivienda como elemento primordial del desarrollo urbano.**

La vivienda es también un elemento esencial del desarrollo social y urbano de las ciudades y pueblos de Andalucía. La calidad de vida de las personas depende de forma crucial de su entorno urbano donde viven. Las partes firmantes, consideran que se debe promover la construcción de viviendas con calidad y un entorno urbano óptimo, con equipamientos públicos que permitan una vida social compartida con otros ciudadanos, a la vez que se propicien estilos de vida saludables. Por ello, acuerdan que la satisfacción de las necesidades sociales de vivienda debe hacerse con una política de calidad en un triple sentido:

- En la construcción de las viviendas, aplicando el código técnico de la edificación.
- Con equipamientos públicos que cubran las necesidades de transportes, zonas verdes, educación, sanidad, cultura y deporte, entre otros.





- Y propiciando la eficiencia medioambiental de la construcción, de forma que se propicie el ahorro energético, la eliminación de ruidos, y el ciclo integral del agua.

Asimismo, otro conjunto de medidas deben orientarse también a mejorar las condiciones de las viviendas ya existentes y sus entornos urbanos. Las partes firmantes, consideran que: la eliminación de la infravivienda; la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios y viviendas existentes; la adecuación de las viviendas a las condiciones que requieren las personas dependientes; la mejora de los elementos comunes de los edificios para hacerlos más accesibles, y el fomento de la eficiencia de los edificios en el consumo energético y de recursos naturales, junto con la minoración de sus emisiones contaminantes, debe contribuir a la articulación física y social de un modelo de ciudad sostenible y diversificada y a la mejora del medio ambiente de Andalucía.

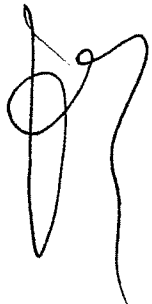
## 2. PREMISAS DEL PACTO POR LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA.

Las partes firmantes consideran que mediante el Pacto Andaluz por la Vivienda, se abordará una estrategia común en materia de vivienda que sirva para aunar los esfuerzos del conjunto de las administraciones y de los agentes económicos y sociales para superar las dificultades que tienen buena parte de andaluces y andaluzas de acceder a una vivienda digna, especialmente aquellos colectivos que tienen recursos económicos más limitados y a los que condiciona en gran manera, su emancipación, independencia y proyecto personal de vida, especialmente en el ámbito de la vivienda. Asimismo, el presente Pacto contribuirá a despejar incertidumbres en el sector y al mantenimiento de su actividad, como fuente de empleo y motor del crecimiento económico de Andalucía.

### a) Objetivos del Pacto Andaluz por la Vivienda

Las partes firmantes, consideran que de acuerdo con los estudios económicos y sociales realizados, la satisfacción de las principales necesidades sociales requiere que en los próximos diez años se alcancen los siguientes objetivos:


- 1) Se construyan, al menos, 700.000 viviendas sobre la base de un uso racional del suelo.
- 2) De ellas, al menos, 300.000 viviendas serán protegidas, para facilitar el acceso de los ciudadanos que en estos momentos tienen mayor dificultad para hacerlo, teniendo en cuenta sus niveles de renta.
- 3) Y se mejore la calidad de la vivienda construida en un entorno urbano saludable.



La responsabilidad en la consecución de los presentes objetivos del Pacto por la Vivienda de Andalucía es compartida por los agentes económicos y sociales y el Gobierno andaluz.



### b) Ámbitos de actuación



El contenido del Pacto se desarrollará a través de dos grandes instrumentos: los Planes de Vivienda y Suelo de Andalucía, y las actuaciones normativas que desarrollen el derecho a la vivienda recogido en el artículo 25 del Estatuto de Autonomía de Andalucía, y de forma especial, a través de la futura Ley que regulará el derecho a la vivienda. Estos deben ser los elementos directores donde se contemplen las herramientas e instrumentos necesarios para alcanzar los objetivos principales del Pacto. Todos estos ámbitos de actuación serán previamente concertados con los firmantes del Pacto.

### 3. ORIENTACIONES DE LAS ACTUACIONES

#### a) Consideraciones sobre el nuevo Plan de la Vivienda y Suelo.

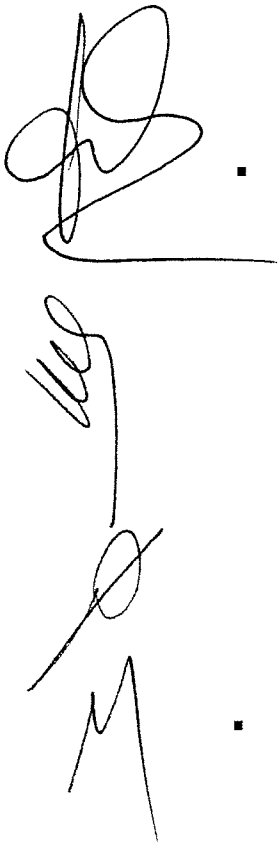
Los sucesivos Planes de Vivienda y Suelo que han sido consensuados con los agentes económicos y sociales firmantes de los Acuerdos de Concertación Social de Andalucía, han sido el marco de las actuaciones del Gobierno andaluz. Estos planes han favorecido el acceso a la vivienda, especialmente a los colectivos sociales que por razón de su renta o sus especiales dificultades encuentran serios obstáculos en el mercado libre de viviendas.

En la actualidad se evidencia que es necesario impulsar las actuaciones que faciliten en mayor medida el acceso a la vivienda de los hogares con menos ingresos y, en particular, a los grupos sociales con especiales dificultades. Para ello, se impulsará el cumplimiento de los objetivos que se contemplan en el presente Pacto Andaluz por la Vivienda, de forma que la distribución orientativa de estas viviendas sería:

- 10.000 para hogares con ingresos inferiores al IPREM.
- 200.000 para hogares con ingresos entre 1 y 2,5 veces el IPREM.
- 40.000 para hogares con ingresos entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.
- 40.000 para hogares con ingresos entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM.
- 10.000 para personas con necesidad de alojamientos en alquiler.

En consonancia con lo anterior, las partes firmantes acuerdan que:

- El proceso de concertación del nuevo Plan de Vivienda y Suelo 2008-2012, deberá partir del análisis y evaluación del Plan de Vivienda y Suelo 2003-2007, para continuar impulsando las medidas que se han mostrado más efectivas.
- Se estudien todas las medidas propuestas en materia de vivienda y el alcance de las existentes, sin excluir de antemano ningún tema y con una perspectiva centrada en las nuevas necesidades sociales.
- El Plan impulsará un desarrollo urbanístico ordenado en el territorio que sea sostenible, que fomente la construcción de viviendas de calidad y que colabore con la mejora de los niveles de cohesión social en Andalucía.
- Constituirá un objetivo principal garantizar el derecho real y efectivo de acceso a una vivienda protegida digna y adecuada a las personas y familias que cuentan con recursos económicos limitados. Para ello, se considera necesario el establecimiento de distintas tipologías de viviendas protegidas en función de los niveles de renta, que abarcarán desde familias con ingresos anuales inferiores al IPREM hasta familias con ingresos anuales de hasta 5.5 veces el IPREM, de tal forma que no tengan que dedicar al pago mensual de su vivienda más de 1/3 de sus ingresos familiares en caso de compra y 1/4 parte en caso de alquiler.
- Las ayudas públicas se otorgarán, preferentemente, a: las familias con ingresos inferiores al IPREM, a familias que necesitan una tipología de vivienda de mayor superficie por ser numerosas o cuidar de algún familiar en situación de dependencia, a la rehabilitación, al alquiler y a la entrada de viviendas protegidas en venta.



- También la Administración orientará su inversión en política de vivienda hacia la financiación de actuaciones para la obtención de suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas.
- La población beneficiaria será la residente en Andalucía que cumplan los requisitos de rentas establecidos, con especial atención a las personas con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, sobre todo jóvenes y familias con necesidades específicas y bajos niveles de renta.
- Se definirán las tipologías de viviendas, destinatarios y ayudas correspondientes. Todas las tipologías se adecuarán a las necesidades de los distintos tipos de familias en cada municipio de Andalucía. Todo ello, con el objetivo de que la oferta de viviendas protegidas se aproxime lo más posible a la demanda real y a las necesidades cambiantes de los ciudadanos.
- Dentro de cada tipología se incluirá tanto la compra como el alquiler con o sin opción de compra, y se establecerán unos condicionantes básicos respecto a los adquirentes y respecto a las características de la vivienda.
- Se incluirá, dentro de la tipología de vivienda protegida, la vivienda a precio concertado o similar.
- El nuevo Plan determinará los ámbitos territoriales en función de las necesidades y particularidades de cada municipio, con especial atención a las grandes ciudades.
- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística y los Planes Municipales de Vivienda, deberán contener las tipologías de la vivienda protegida según las características de su municipio y las necesidades sociales existentes.




- Se considera necesario que los futuros Planes de Vivienda y Suelo contengan una programación anual de las actuaciones a emprender y la correspondiente dotación financiera para su ejecución.

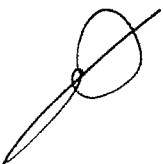
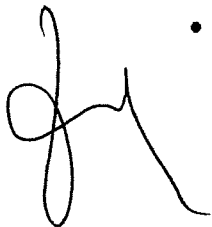
#### **b) Consideraciones sobre disponibilidad de suelo**

Para alcanzar los objetivos cuantitativos establecidos en el apartado anterior resulta necesario reforzar la disponibilidad de suelo para viviendas protegidas. Se potenciará esa disponibilidad para que los municipios, en el horizonte temporal previsto, puedan atender las necesidades de sus vecinos tanto de vivienda como de equipamientos, servicios y otras dotaciones.

En este sentido se contemplarán los siguientes criterios:

- 
- Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional adaptarán sus determinaciones a las características específicas del ámbito, valorando, además de otras consideraciones de tipo económico, social y territorial, la superficie de los términos municipales y la superficie de suelo urbanizable no desarrollado.
  - En los municipios de menos de diez mil habitantes que en los últimos diez años han tenido un crecimiento poblacional inferior a la media de Andalucía (10,2% entre 1996 y 2006), para optimizar las infraestructuras y las dotaciones existentes, se establecerán coeficientes de ponderación para el cómputo del incremento del crecimiento de la población diferenciados por municipios.  
3.
  - En el análisis y evaluación del crecimiento propuesto en los Planes Generales de Ordenación Urbanística, se valorarán de forma independiente los suelos de uso industrial.


- Se garantizarán de forma preferente los equipamientos públicos necesarios y se tenderá a computar la habitabilidad por vivienda protegida con un coeficiente inferior a los hoy marcados con carácter general, para adecuarlos a la realidad sociológica de los municipios.
- Los municipios que aborden la adaptación de su planeamiento a la LOUA y tengan su PGOU aprobado con posterioridad al 31 de diciembre de 1999, de conformidad con el régimen legal anterior a la entrada en vigor de la misma, podrán mantener la superficie clasificada por dichos planes al estar aún dentro de los dos cuatrienios de su programación.
- Referir el cómputo de población para el conjunto de municipios de Andalucía al momento de aprobación definitiva de cada Plan General de Ordenación Urbanística.
- Las áreas de oportunidad de los planes de ámbito subregional tendrán la consideración de actuaciones supramunicipales en los planes generales de ordenación urbanística. Las grandes áreas urbanas dispondrán de un plan territorial subregional. Los planes subregionales que se encuentren en tramitación se someterán al dialogo y consenso con los agentes económicos y sociales firmantes del Pacto.
- Se impulsará la adaptación de los planes generales de ordenación urbanística a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, mediante mecanismos ágiles.
- Se incorporará al proceso de urbanización de terrenos al agente urbanizador.




### c) Desarrollos institucionales

En el ámbito institucional, la Junta de Andalucía impulsará, junto con las corporaciones locales, todos los instrumentos que proporciona la legislación urbanística para obtener suelos destinados a vivienda protegida.


La Junta de Andalucía propondrá a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP) la puesta en marcha de los mecanismos que se contemplan en el presente Pacto.



Los planes municipales de vivienda deberán dar satisfacción a las necesidades reales de los vecinos. Para alcanzar los objetivos del Pacto, y con el objetivo de disponer de suelo necesario para la promoción y construcción de viviendas, la Junta de Andalucía propondrá a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP) la puesta en marcha de los mecanismos que contempla la legislación urbanística andaluza y la agilización en la tramitación de los procedimientos administrativos requeridos.



Los problemas relacionados con la vivienda afectan a la totalidad de los municipios andaluces. Por ello, la Junta de Andalucía se compromete a garantizar que los objetivos cuantitativos del presente Pacto, tanto de acceso a la vivienda, como de rehabilitación, se distribuyen adecuadamente por todo el territorio de la Comunidad Autónoma. En los supuestos de municipios menores de 20.000 habitantes, el tamaño y tipología de las promociones de vivienda protegida puede exigir una mayor tutela por parte de los promotores públicos. De ahí que se proporcionará el apoyo de las Diputaciones Provinciales andaluzas, a través de sus organismos competentes, a las promociones de viviendas en estos municipios.



En el ámbito financiero, la Junta de Andalucía impulsará, junto con las entidades financieras presentes en Andalucía que suscriban los



correspondientes convenios, la financiación especial de las viviendas protegidas.

La Junta de Andalucía informará a los agentes económicos y sociales, en el seno de la Comisión de Seguimiento del Pacto Andaluz por la Vivienda, de los acuerdos y la ejecución de las actuaciones realizadas en los diferentes ámbitos institucionales en desarrollo del presente Pacto.

#### 4. PROPUESTAS NORMATIVAS.

La Junta de Andalucía presentará, a los agentes económicos y sociales, en el seno de la Comisión de Seguimiento creada en el presente Pacto, antes de finalizar el año 2007, una propuesta normativa de un Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía para el periodo 2008-2012.

Las partes firmantes acuerdan desarrollar de forma consensuada las propuestas normativas que desarrollen los contenidos del presente Pacto. Específicamente, se someterá a un proceso de diálogo y concertación con los agentes económicos y sociales institucionales:

- La futura Ley que desarrolle el derecho a la vivienda de Andalucía recogido en el Estatuto de Autonomía de Andalucía.
- Los Planes de Vivienda y Suelo de Andalucía.
- Las medidas para la simplificación y agilización administrativa de las calificaciones de vivienda protegida.
- La modificación del precio de venta de la vivienda protegida para ajustarlo a los incrementos de los costes, la inflación y los salarios.
- El desarrollo del Código Técnico de la Edificación, permitiendo el control de calidad de las viviendas en general.

## 5. SISTEMA DE SEGUIMIENTO.


Para propiciar la participación institucional en el seguimiento de las actuaciones, planes y programas que se deriven de este Pacto, se establecerán las mesas y grupos de trabajo necesarios, que tendrán un carácter tripartito y paritario.

A tal efecto, las partes firmantes acuerdan la creación de una "Comisión de Seguimiento" que tendrá como funciones: el impulso, supervisión y coordinación operativa de su desarrollo, evaluando su ejecución

Transcurridos los cinco primeros años de la vigencia del Pacto, se elaborará un informe de evaluación intermedio que será aprobado en la Comisión de Seguimiento. Asimismo, podrá acordar, por unanimidad, cualquier ampliación y modificación del contenido del Pacto. Su convocatoria se realizará a petición de cualquiera de las partes y se reunirá con carácter ordinario una vez al año.



## 6. VIGENCIA.



Las partes firmantes consideran que las actuaciones a emprender requieren un horizonte temporal amplio. Por ello, el presente Pacto deberá contribuir a satisfacer las necesidades de vivienda existentes y convertirse en un elemento dinamizador del crecimiento económico y del desarrollo social de los pueblos y las ciudades de Andalucía, durante los próximos diez años.

