1. Disposiciones generales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

Í N D I C E

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. Normas comunes
Artículo 1. Objeto
Artículo 2. Objetivos
Artículo 3. Desarrollo, concertación y publicidad
Artículo 4. Principios rectores
Artículo 5. Personas de especial protección beneficiarias
Artículo 6. Relación con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda
Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo
Artículo 8. Plan de Intervención social
Artículo 9. Financiación
Artículo 10. Inspección
Artículo 11. Seguimiento y evaluabilidad

CAPÍTULO II. Instrumentos de apoyo y colaboración
Artículo 12. Convenios de colaboración
Artículo 13. Sistema de Información de Vivienda en Andalucía

TÍTULO II. ACCESO A LA VIVIENDA

CAPÍTULO I. Vivienda protegida
Artículo 14. Calificación
Artículo 15. Personas destinatarias de viviendas y alojamientos protegidos
Artículo 16. Modificación de la calificación definitiva
Artículo 17. Duración del régimen de protección
Artículo 18. Superficie y diseño para la calificación
Artículo 19. Módulo básico y módulo ponderado
Artículo 20. Precio de referencia
Artículo 21. Precios máximos
Artículo 22. Viviendas sobre suelos procedentes de la cesión de aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento
Artículo 23. Selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas
Artículo 24. Precio del suelo destinado a vivienda protegida

CAPÍTULO II. Programas de vivienda protegida en venta o alquiler
Sección 1.ª Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler
Artículo 25. Objeto
Artículo 26. Disposiciones particulares
Sección 2.ª Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas

00174393

Artículo 27. Objeto
Artículo 28. Disposiciones particulares
Sección 3.ª Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción
Artículo 29. Objeto
Artículo 30. Disposiciones particulares
Sección 4.ª Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegidas
Artículo 31. Objeto
Artículo 32. Disposiciones particulares
Sección 5.ª Programa de subsidiación de préstamos convenidos
Artículo 33. Objeto
Artículo 34. Disposiciones particulares
Sección 6.ª Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas
Artículo 35. Objeto
Artículo 36. Disposiciones particulares

CAPÍTULO III. Ayudas al alquiler
Artículo 37. Objeto
Artículo 38. Disposiciones particulares

TÍTULO III. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA

CAPÍTULO I. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL
Artículo 39. Disposiciones generales
Artículo 40. El Sistema de Información de Vivienda en Andalucía en relación con la identificación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad
Sección 1.ª Programa de rehabilitación de viviendas
Artículo 41. Objeto
Artículo 42. Disposiciones particulares
Sección 2.ª Programa de rehabilitación de edificios
Artículo 43. Objeto
Artículo 44. Disposiciones particulares
Sección 3.ª Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública
Artículo 45. Objeto
Artículo 46. Disposiciones particulares
Artículo 47. Actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía
Sección 4.ª Programa de adecuación funcional básica de viviendas
Artículo 48. Objeto
Artículo 49. Disposiciones particulares
Sección 5.ª Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana
Artículo 50. Objeto
Artículo 51. Disposiciones particulares

CAPÍTULO II. Rehabilitación urbana. Ciudades más humanas
Sección 1.ª Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA)
Artículo 52. Objeto
Artículo 53. Disposiciones particulares
Artículo 54. Actuaciones gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el parque público de viviendas

00174393

Sección 2.ª. Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan Rehabilita Patrimonio
Artículo 55. Objeto
Artículo 56. Disposiciones particulares
Sección 3.ª Programa de rehabilitación del espacio público. Plan Vive tu Ciudad
Artículo 57. Objeto
Artículo 58. Disposiciones particulares
Sección 4.ª Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan Revive tu Centro
Artículo 59. Objeto
Artículo 60. Disposiciones particulares

TÍTULO IV. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

CAPÍTULO I. Intermediación e intervención
Sección 1.ª Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas
Artículo 61. Objeto
Artículo 62. Disposiciones particulares
Sección 2.ª Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso
Artículo 63. Objeto
Artículo 64. Disposiciones particulares.
Sección 3.ª Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía
Artículo 65. Objeto
Artículo 66. Disposiciones particulares

CAPÍTULO II. Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector de Acción Social
Artículo 67. Objeto
Artículo 68. Disposiciones particulares

CAPÍTULO III. Protección de personas afectadas por desahucios, “Nadie sin hogar”
Artículo 69. Objeto.
Artículo 70. Atención prioritaria y singularizada
Artículo 71. Desarrollo y ejecución
Artículo 72. Carácter integral
Artículo 73. Convenios de colaboración o cooperación

CAPÍTULO IV. Viviendas para realojos y emergencias
Sección 1.ª Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio
Artículo 74. Objeto
Artículo 75. Disposiciones particulares.
Sección 2.ª. Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial
Artículo 76. Objeto
Artículo 77. Disposiciones particulares

CAPÍTULO V. Programa para la integración social
Artículo 78. Objeto
Artículo 79. Disposiciones particulares

00174393

TÍTULO V. INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN, COOPERACIÓN Y FORO ANDALUZ DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I. Investigación
Artículo 80. Objeto
Articulo 81. Líneas de actuación
Articulo 82. Temas prioritarios
Articulo 83. Medidas
Articulo 84. Beneficiarios de las ayudas

CAPÍTULO II. Formación
Artículo 85. Objeto
Articulo 86. Medidas
Articulo 87. Beneficiarios

CAPÍTULO III. Programa de difusión. Premios Andalucía de Arquitectura
Artículo 88. Objeto
Articulo 89. Premios Andalucía de Arquitectura

CAPÍTULO IV. Programas de cooperación territorial europea
Articulo 90. Objeto
Articulo 91. Medidas

CAPÍTULO V. Foro Andaluz de la Vivienda
Artículo 92. Objeto
Artículo 93. Funciones

Disposición adicional primera. Ingresos familiares y de la unidad de convivencia.
Disposición adicional segunda. Referencias al precio o módulo básico estatal.
Disposición adicional tercera. Viviendas y alojamientos protegidos acogidos a anteriores planes de vivienda.
Disposición adicional cuarta. Plan Andaluz de Inspección.
Disposición adicional quinta. Conceptos utilizados en este Decreto.
Disposición adicional sexta. Programas y bases reguladoras del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
Disposición adicional séptima. Delimitación de los supuestos de aplicación de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.
Disposición adicional octava. Actuaciones de rehabilitación en casas-cueva.
Disposición adicional novena. Mantenimiento de la calificación de las viviendas del parque residencial de titularidad pública.
Disposición adicional décima. Exoneración de la obligación de acreditar el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 116.2 del texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

Disposición transitoria primera. Ayudas a adquirentes de viviendas protegidas y de los programas de fomento del alquiler de anteriores planes andaluces de vivienda.
Disposición transitoria segunda. Actuaciones del programa regional de espacios públicos.
Disposición transitoria tercera. Actuaciones del programa de rehabilitación de edificios públicos de interés arquitectónico.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

00174393

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.
Disposición final segunda. Entrada en vigor.

ANEXO I. Glosario de conceptos utilizados en este decreto.
ANEXO II. Objetivos.
ANEXO III. Financiación.
ANEXO IV. Fuentes de financiación.
ANEXO V. Coeficientes territoriales.
ANEXO VI. Actuaciones del Programa Regional de Espacios Públicos.
ANEXO VII. Actuaciones del Programa de Rehabilitación de Edificios Públicos de Interés Arquitectónico.

I

El Estatuto de Autonomía para Andalucía configura en su artículo 37.1.22º la promoción del acceso a la vivienda protegida de los colectivos necesitados como uno de sus principios rectores, determinando en su artículo 56.1 la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de vivienda, que incluye la planificación y el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en esta materia y la adopción de las medidas necesarias para su alcance.

Asimismo, el artículo 25 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, ordenando que la ley regule el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten.

En ejecución del mandato estatutario, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, contiene el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas, ordenándoles contribuir a hacer efectivo el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales. Dispone también que se recojan en los planes de vivienda y suelo las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, y otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, especificando en el artículo 11 que en su elaboración se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos.

Dicha Ley establece en su artículo 12 que la Administración autonómica elaborará sus correspondientes planes, como instrumentos encargados de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, para el período de vigencia al que se refiera, conteniendo también el expresado precepto el contenido mínimo con que deben contar estos planes.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se reguló por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto. A su amparo se han realizado actuaciones que se han revelado insuficientes para alcanzar los objetivos de garantizar el acceso a la vivienda a quienes solicitan protección para el alquiler o la compra de una vivienda a precio asequible. Parte de los programas previstos en el Plan se han reglamentado y puesto en marcha, pero otros no se han iniciado. Asimismo, durante su vigencia se ha puesto de manifiesto que algunos programas, cuya existencia sigue siendo necesaria, no han funcionado correctamente debido a la complejidad de sus trámites, siendo preciso un nuevo diseño que agilice los procedimientos para lograr que las ayudas cumplan la finalidad para la que fueron reguladas.

El nivel de cumplimiento hasta el día 31 de diciembre de 2019 es el que resulta del siguiente cuadro:

00174393

	Programa	Indicador	Objetivos	Ejecución	% Ejecución
1	**Fomento de Parque Público de Vivienda en Alquiler**	Nº viviendas iniciadas	**475**	-	**0,00 %**
2	**Ayuda a Inquilinos**	Nº ayudas/viv. y año	**28.500**	**39.925**	**140,09 %**
3	**Programa de intermediación**	Nº Viv./año	**600**	-	**0,00 %**
4	**Ayudas a la Autoconstrucción**	Nº viviendas iniciadas	**60**	-	**0,00 %**
5	**Ayudas a Promotores de Viviendas en Alquiler ***	Nº ayudas/viv. y año	**33.332**	**42.392**	**127,18 %**
6	**Ayudas a Adquirentes ****	Nº ayudas/viv. y año	**9.000**	**11.302**	**125,58 %**
7	**Elaboración Mapa Urbano Infravivienda**		**1**	-	**0,00 %**
8	**Transformación de Infravivienda**	Viviendas resultantes	**90**	-	**0,00 %**
9	**Act. Públicas Convenidas de eliminación de Infravivienda**	Viviendas resultantes	**1.000**	-	**0,00 %**
10	**Rehabilitación Autonómica de Edificios*****	Viviendas rehabilitadas	**12.530**	**11.167**	**89,12 %**
11	**Rehabilitación Autonómica de Viviendas ********	Viviendas rehabilitadas	**1.700**	**162**	**9,53 %**
12	**Adecuación Funcional Básica de Viviendas**	Viviendas rehabilitadas	**2.400**	**8.491**	**353,79 %**
13	**Rehabilitación Energética del Parque Público Residencial**	Viviendas rehabilitadas	**2.650**	**723**	**27,28 %**
14	**Áreas de Rehabilitación Integral**	Viviendas rehabilitadas	**6.060**	**4.756**	**78,48 %**
15	**Regeneración del espacio público**	M2 regenerados	**40.000**	**28.221**	**70,55 %**
16	**Rehabilitación de edificios públicos**	M2 rehabilitados	**6.500**	**4.932**	**75,87 %**

* Ayudas a promotores de Viviendas en Alquiler (Planes anteriores)
** Ayudas a adquirentes correspondientes al Plan 2009-2012
*** Incluye Fomento RH Edif catoria del Plan Estatal 2013-2016
**** Incluye Planes Anteriores

Las actuaciones contempladas en el referido Plan se ajustan a una situación del mercado inmobiliario generada como consecuencia de la gran crisis económica y financiera a nivel mundial. Sin embargo, en estos últimos años la situación está cambiando, manteniéndose un cierto crecimiento económico.

Por otro lado, respecto a la financiación hipotecaria, nos encontramos con tipos de interés bajos y reducción de los gastos que suponen para los prestatarios la contratación de una hipoteca, lo cual favorece e impulsa el mercado inmobiliario. En concreto, el tipo medio de interés aplicado a los nuevos préstamos hipotecarios en el cuarto trimestre de 2019 en Andalucía ha sido del 2,37 por ciento, según datos de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Esta situación ha propiciado un ascenso en la formalización de contratos de compraventas de viviendas. Concretamente en el año 2018 se han registrado 516.680 operaciones, conforme a los datos de la Estadística Registral Inmobiliaria, la mayor cantidad de la última década; lo que supone un incremento anual del 11,30 por ciento. Destaca Andalucía con 100.907 compraventas realizadas en 2018, de las cuales 17.522 son viviendas nuevas, porcentualmente un 17,36 por ciento.

Durante el año 2019, y según datos de dicha Estadística, se han registrado un total de 503.875 compraventas de viviendas, que a pesar de la tendencia descendente en

00174393

los últimos meses, todavía presenta un valor muy alto en relación a los años anteriores. En el cuarto trimestre de 2019 ha sido Andalucía la Comunidad Autónoma en la que se han realizado más operaciones, 24.030, correspondiendo 4.632 a viviendas de nueva construcción, que representan un 19,28 por ciento del total.

Sin embargo, la vivienda protegida de nueva construcción se ha situado en mínimos históricos a lo largo de la segunda mitad del año 2018, suponiendo solo un porcentaje del 1,63 por ciento, dentro de las operaciones de compraventa realizadas en Andalucía durante el expresado periodo. En el año 2019 la promoción de estas viviendas ha seguido su proceso descendente, implicando un 1,53 por ciento del total, según datos de la Estadística Registral Inmobiliaria.

De seguir esta tendencia, el peso de la vivienda nueva crecerá en el contexto inmobiliario, potenciado por la demanda extranjera, lo que previsiblemente suponga un aumento de los precios de la vivienda libre, que retoma valores del año 2010, permaneciendo prácticamente sin cambios el precio de la vivienda protegida.

Según datos extraídos de la información publicada por el Ministerio de Fomento, mientras al final del año 2007, el precio de la vivienda protegida en Andalucía representaba un 44,95 por ciento menos que el de la libre, la diferencia de precios se ha ido reduciendo, hasta posicionarse en el 16,45 por ciento registrado en el tercer trimestre del año 2019, muy distanciado del porcentaje nacional del 31,40 por ciento, existiendo una gran disparidad entre los distintos municipios.

Lo expuesto aconseja ajustar el precio máximo de las viviendas protegidas, para adaptarlo a las circunstancias de cada municipio andaluz, de forma que se compagine la existencia de una vivienda asequible para las familias con menos recursos, con la viabilidad de las promociones, que facilite y fomente el desarrollo de actuaciones de vivienda protegida.

Según el Boletín Económico del Banco de España de fecha 11 de abril de 2019, en relación al mercado del alquiler, la proporción de población que ocupa la vivienda en este régimen es todavía reducida, considerándola dentro de una perspectiva internacional. Sin embargo, los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida realizada por el Instituto Nacional de Estadística reflejan un aumento del porcentaje de las viviendas poseídas en este régimen de cesión. Aunque esta tendencia es generalizada, se acentúa en mayor medida en las viviendas ocupadas por los jóvenes de 16 a 29 años, debido en gran parte a las consecuencias de la crisis económica en ese grupo de población, pero también al cambio en las preferencias. Según los datos de la Encuesta Continua de Hogares del Boletín Especial Alquiler residencial 2019, del Observatorio de Vivienda y Suelo, el porcentaje de hogares residentes en viviendas en régimen de alquiler en el año 2018, en Andalucía, representa un 20,4 por ciento del total de las viviendas, lo que supone un aumento respecto al del año 2011, en que suponía un 18,3 por ciento.

El alquiler tiene mayor peso en las viviendas de menor tamaño: en las viviendas de superficie útil inferior a los 75 metros cuadrados, el porcentaje de alquiler supera ampliamente el 25 por ciento de todos los tramos de superficie; situándose en valores próximos al 60 por ciento en las viviendas de menos de 45 metros cuadrados, de acuerdo con la Encuesta antes mencionada, según la cual, la propiedad predomina notablemente en las viviendas de mayor tamaño, situándose en valores próximos o superiores al 85 por ciento en las viviendas de más de 105 metros cuadrados.

Las rentas del alquiler, al igual que los precios de la vivienda libre, han mostrado un incremento significativo en los últimos años. El crecimiento a nivel nacional se sitúa en torno al 9,3 por ciento en 2018. En Andalucía, por provincias, los mayores incrementos se han producido en Sevilla (9,2 por ciento), Granada (8,5 por ciento), Córdoba (6,5 por ciento) y Málaga (4,3 por ciento). Están por debajo de la media de crecimiento a nivel andaluz Almería (3,7 por ciento), Huelva (2,5 por ciento), Cádiz (1,1 por ciento) y Jaén (0,9 por ciento). Entre los factores asociados a este aumento de precios hay que considerar el auge de la vivienda turística, que tiene como consecuencia dificultar el acceso a la

00174393

primera vivienda. Así, el referido informe del Banco de España sitúa a Málaga con una de las tasas más elevadas de crecimiento desde diciembre de 2013 a mayo de 2019, aproximadamente un 45 por ciento.

En este acceso encuentran especial dificultad las personas que han perdido la vivienda en la que residían debido a un procedimiento de ejecución hipotecaria o de desahucio por falta de pago de las rentas del alquiler. La evolución del número de lanzamientos practicados derivados de ejecución hipotecaria manifiesta una tendencia decreciente y ha representado en 2018 un 20,74 por ciento menos que en el año 2017 y un 28,47 por ciento menos que en el año 2015. Esta tendencia sigue descendiente en el tercer trimestre de 2019, con un 25 por ciento menos que en el mismo período de 2018 en Andalucía, y un 26 por ciento menos a nivel nacional.

Sin embargo, esto no sucede con los lanzamientos derivados del impago de alquiler, que con 5.093 lanzamientos durante el año 2018 en nuestra Comunidad Autónoma, supone un aumento de un 8,1 por ciento respecto del año anterior, y un porcentaje del 13,96 más respecto del año 2015. En el tercer trimestre del año 2019, y comparando con el mismo periodo del año anterior, ha aumentado en valores absolutos de 1.034 a 1.046 lanzamientos.

Esta situación puede verse agravada por la emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19, elevada a pandemia internacional por la Organización Mundial de la Salud el día 11 de marzo de 2020. La necesidad de adopción de las medidas extraordinarias requeridas para hacer frente a esta coyuntura y contener la progresión de la enfermedad, provocó la declaración del estado de alarma establecido en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, estado que ha sido objeto de sucesivas prórrogas.

Las medidas extraordinarias adoptadas han contribuido a una ralentización de la actividad económica del país, con la pérdida temporal o definitiva de empleos y la situación de disminución de ingresos de muchas familias, que conlleva en muchos casos vulnerabilidad residencial.

Tanto por parte del Gobierno de la Nación como del Consejo de Gobierno andaluz se han tomado medidas y establecido las estrategias necesarias para recuperar el pulso económico lo antes posible, contribuir a la recuperación económica de las familias y dar respuesta a las necesidades en materia de vivienda de los andaluces que se han visto afectados por la crisis económica derivada de la crisis sanitaria.

Debemos mencionar en el ámbito que nos ocupa, el Decreto-Ley 6/2020, de 30 de marzo, por el que se establecen medidas administrativas extraordinarias y urgentes en el ámbito social y económico como consecuencia de la situación ocasionada por el coronavirus COVID-19, que agiliza los procedimientos para lograr el pronto pago de las ayudas al alquiler; el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, que dispone una moratoria en el pago de las cuotas hipotecarias de los colectivos particularmente vulnerables; el Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública, que modifica la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, prorrogando el plazo por el que se suspenden los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables; y el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que apoya a las personas arrendatarias de viviendas habituales estableciendo determinadas medidas y ayudas para paliar y evitar la vulnerabilidad residencial, y amplía la moratoria de la deuda hipotecaria, y la extiende a otros colectivos.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 de este último Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, se ha dictado también la Orden TMA/336/2020, de

00174393

9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

II

El expresado Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 no contempla las actuaciones definidas en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, ni las medidas antes reseñadas adoptadas para paliar la situación creada como consecuencia del COVID-19, sino que nació al amparo del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, que en una situación de salida de la crisis y de descenso de la vivienda protegida, no contemplaba objetivos de construcción de nuevas viviendas, centrándose en las ayudas al alquiler y en la rehabilitación, dejando de lado las actuaciones de fomento para la promoción de vivienda en venta y en alquiler con opción a compra que, sin embargo, pueden ser aconsejables en la actualidad.

El incremento de los precios de la vivienda en venta y en alquiler que como se ha dicho se está produciendo en los últimos dos años, especialmente en las grandes ciudades, unido a la reactivación del mercado de la vivienda libre, hacen necesario volver a promover viviendas a precio asequible, para dar respuesta a los jóvenes y, en general, a quienes acceden a su primera vivienda.

A pesar de que, comparando los datos del Instituto Nacional de Estadística de los años 2015 y 2018, el número de jóvenes, de 18 a 35 años, ha disminuido en nuestra Comunidad Autónoma en 136.446 jóvenes, pasando de suponer el 21,33 por ciento de la población total al 19,77 por ciento, aún siguen constituyendo un segmento de población considerable, que además representa el 37 por ciento de las personas demandantes de vivienda protegida, inscritas en los Registro Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, que cuentan en total con 69.352 inscripciones activas, a 31 de diciembre de 2019. Este hecho aconseja la creación de programas específicos destinados a satisfacer su necesidad de vivienda.

Dentro de estos programas, cabe fomentar, como se ha dicho, la promoción de nuevas viviendas que incremente la oferta de vivienda protegida tanto en alquiler como en venta, teniendo en cuenta además que en la actualidad se estima que existe en nuestra Comunidad Autónoma suelo reservado para la construcción de al menos 290.000 viviendas protegidas.

En cuanto a los programas puestos en marcha en materia de rehabilitación al amparo del Plan 2016-2020, no ha sido posible con los recursos destinados cubrir las necesidades del parque residencial andaluz, teniendo en cuenta que según el último Censo de Población y Viviendas de 2011, la mitad de las viviendas principales de Andalucía se construyeron antes de 1980, por lo que nos encontramos en nuestro territorio con un parque residencial envejecido. Por otra parte, resulta conveniente facilitar la reconversión de los empleos perdidos en la construcción hacia la rehabilitación, impulsando un empleo más sostenible y duradero, capaz de promover la creación de pequeñas y medianas empresas. Por tanto, se hace necesario seguir impulsando la rehabilitación de dicho parque a través de este nuevo Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, con ayudas para el fomento de la conservación y la mejora de la eficiencia energética, además de la mejora de la accesibilidad.

Conviene resaltar que, según datos extraídos del informe "La Accesibilidad de Viviendas en España", de marzo de 2018, realizado por la Fundación Mutua de Propietarios, el 69 por ciento de los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva de Andalucía no son accesibles desde la calle al portal del inmueble y el 57 por ciento no tienen puerta de entrada accesible. No disponen de ascensor el 26 por ciento de los edificios residenciales colectivos y el 32 por ciento de los que sí lo tienen no son accesibles desde el portal al

00174393

ascensor. Si nos referimos a las zonas comunes, sólo son accesibles el 54 por ciento de los edificios. En base a estos datos, se pretende realizar un paso más en el intento de lograr la accesibilidad universal, más teniendo en cuenta el progresivo envejecimiento de la población, con necesidades claras en esta materia, que sin embargo habita en un gran porcentaje en los edificios con mayor antigüedad y más necesitados de mejora.

Por otra parte, en aras del necesario avance del estado del bienestar, se ha estimado conveniente promover ciudades más humanas mediante la rehabilitación, especialmente de las zonas más desfavorecidas de Andalucía, considerando los ámbitos de actuación establecidos tanto en la "Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social" (ERACIS), elaborada por la entonces Consejería de Igualdad y Políticas Sociales, como en el Estudio "Identificación y delimitación geográfica de las zonas que requieren especial atención o intervención en Andalucía", elaborado por la Dirección General de Fondos Europeos. La concentración de las zonas más desfavorecidas deriva en situaciones de exclusión social, que dificultan gravemente el acceso a los derechos del estado del bienestar. Según este estudio, sólo 258 de las 1.407 áreas estadísticas del territorio andaluz definidas en dicho informe no precisan intervención, necesitándola el resto en mayor o menor medida.

En el mapa que ha elaborado la ERACIS, se localizan en Andalucía 123 zonas que precisan de especial intervención y que son identificadas como zonas desfavorecidas seleccionadas, en las que se intervendrá de forma prioritaria.

Las dificultades en el acceso a una vivienda adecuada tienen un gran impacto en la salud, en las relaciones sociales y en general en todos los ámbitos de desenvolvimiento humano. Por ello, la atención a las personas desahuciadas de su domicilio habitual y que se encuentran en una situación de emergencia habitacional aconseja la existencia de programas específicos para el realojo de las familias afectadas por desahucios y también programas destinados a solucionar las emergencias habitacionales, más necesarios tras la situación creada como consecuencia de la emergencia sanitaria provocada por el COVID-19.

En el panorama internacional, fundamentado en los nuevos Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) para el Planeta, se ha establecido un nuevo orden para el desarrollo de las ciudades. En septiembre de 2015 las Naciones Unidas dieron forma y aprobaron la nueva Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. En ella se definen 17 objetivos y 169 metas a seguir por todos los Estados Miembros para el año 2030. Estos ODS han sido estructurados de manera que sean de aplicación universal y global.

Resultan de especial interés el ODS-9 y el ODS-11 que categorizan las infraestructuras, la industrialización, la innovación, y específicamente, las ciudades y asentamientos humanos en la sostenibilidad, la inclusividad, la seguridad y la resiliencia.

Esta nueva forma de entender la colaboración entre países y organizaciones intergubernamentales para la transformación de nuestro mundo, posibilitó que el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-HABITAT III) reunidos en la Conferencia de Quito (Ecuador, 2016) aprobara la Nueva Agenda Urbana de la ONU, y que de manera concatenada diera paso a la Agenda Urbana para la Unión Europea (Pacto de Amsterdam, 2016), la Agenda Urbana Española (2019) y la Agenda Urbana de Andalucía (2018), todos con un primer horizonte 2030.

Aun cuando el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 recogió estas nuevas sensibilidades, que estaban en las mesas de todos grupos de trabajo para la Conferencia de Quito, no llegó a concretar lineas estratégicas en base a la definición de objetivos que más tarde marcarían todas las agendas urbanas de carácter internacional, nacional o regional.

La Agenda Urbana de la Unión Europea (AUEU) nos marca que deben establecerse planes de acción para promover políticas y marcos legislativos efectivos y coherentes, optimizando los instrumentos de financiación y compartiendo una base de conocimiento sobre políticas y buenas prácticas en el ámbito de las ciudades. En este sentido la Agenda

00174393

Urbana de Andalucía (AUA) propone tres grandes principios: mejor regulación, entendida como necesidad de promover un marco general de diseño de las políticas urbanas, teniendo en consideración la realidad y especificidades de los territorios; mejor gestión de los recursos, planteada como necesidad de promover una gestión más eficaz y eficiente de los recursos que se movilizan en el conjunto de la región andaluza y que se dirigen especifica o indirectamente a las áreas urbanas; y mayor conocimiento, constituyendo espacios de intercambio de información y conocimiento sobre la realidad urbana entre los actores clave que actúan en nuestros municipios.

Por otra parte, las actuaciones en materia de vivienda deben atender a las necesidades detectadas en los municipios andaluces, que se han puesto de manifiesto a través de los planes municipales de vivienda y suelo, instrumento regulado en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, con la finalidad de determinar dichas necesidades y programar las actuaciones que se deben impulsar en la localidad. En la actualidad han sido aprobados los planes de 428 municipios. La complejidad del territorio andaluz, por su tamaño y su gran diversidad de población, así como las condiciones socio-económicas, hacen que las necesidades de vivienda sean muy diferentes, pero se pueden resaltar como actuaciones mas demandadas las de rehabilitación del parque residencial, que se encuentra envejecido, las de construcción de viviendas protegidas, tanto en venta como en alquiler, en los suelos reservados para esta finalidad, así como la regeneración de los espacios públicos, para mejora de su accesibilidad y creación de zonas verdes.

Conviene mencionar también que en estos momentos es más necesaria si cabe la reactivación de la economía y del empleo, tras el impacto económico y social de la pandemia sanitaria a la que antes se ha hecho referencia, siendo el fomento de la construcción, tanto de obra nueva como de rehabilitación, uno de los motores fundamentales para la recuperación económica y el empleo. Es evidente la generación de empleo en esta actividad, en la que intervienen numerosos agentes, en las diferentes fases de promoción, financiación, comercialización, de redacción de proyectos y dirección facultativa, ejecución de la obra, controles de calidad y seguridad y suministro de materiales en los distintos y múltiples subsectores. Todo ello conlleva la creación de puestos de trabajo directos e indirectos, estimándose la creación de 2,4 puestos de trabajo directos y 1 indirecto por cada vivienda construida. Pero además, genera también recursos para las arcas públicas por los impuestos y tasas que gravan la actividad.

Otro tanto cabe decir de las actuaciones de rehabilitación, calculándose la creación de un puesto de trabajo directo y otro indirecto por cada 20.000 euros de inversión en obras de rehabilitación.

La implementación de las nuevas estrategias, el desarrollo de nuevos programas y la modificación en la forma de tramitación de actuaciones ya contempladas en el Plan anterior que siguen siendo necesarias, pero cuya regulación se ha demostrado insuficiente para dar respuesta a las necesidades de la ciudadanía, han hecho necesario abordar la redacción y aprobación de este nuevo Plan, que concreta las políticas en materia de vivienda del Gobierno andaluz.

Por último, cabe señalar que el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 finaliza su vigencia este año y que en el mismo, como se ha dicho, no se contemplan las actuaciones definidas en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

En base a lo expuesto, mediante Acuerdo de 14 de mayo de 2019, del Consejo de Gobierno, se aprobó la formulación del Plan Vive en Andalucía 2020-2030, con el objetivo fundamental de favorecer el derecho a una vivienda digna de la población andaluza, a través de la implantación de nuevos programas que satisfagan las demandas actuales, y el desarrollo en nuestra Comunidad Autónoma de los programas regulados en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

00174393

III

El presente Decreto tiene por objeto regular el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma para el referido periodo. Supone un horizonte amplio que permitirá desarrollar por completo los programas planteados, previéndose su revisión una vez transcurridos 5 años de vigencia.

El Plan incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados, dando preferencia a jóvenes, a personas en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas, las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social y los jóvenes extutelados de la Junta de Andalucía.

Sus ejes de actuación tienden, por una parte, a facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, garantizando las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como fomentando el acceso de los ciudadanos a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta. Para ello, en las órdenes de desarrollo de los diferentes programas se determinarán ayudas a fin de garantizar que los esfuerzos económicos de las unidades familiares en el acceso a la vivienda protegida no superen los límites determinados en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Por otra parte, este Plan se nutre de objetivos planteados en la Agenda Urbana de Andalucía, como el de avanzar en la construcción de ciudades ajustadas al modelo mediterráneo con una equilibrada compacidad, una eficiente complejidad y mayor sostenibilidad; aprovechar el potencial emprendedor y la contribución innovadora de las áreas urbanas para alcanzar los objetivos de desarrollo regional; mejorar la competitividad del sistema de ciudades fortaleciendo la cohesión territorial de Andalucía; o el de incorporar a todos los actores regionales en el diseño de políticas destinadas a los pueblos y ciudades andaluzas.

Por ello, el Plan tiene como objetivo también lograr ciudades más humanas, tanto mediante la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, como impulsando la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

En aras de esta sostenibilidad, la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, y su posterior desarrollo reglamentario establecen una serie de medidas con la finalidad de fomentar el ahorro y la eficiencia energética en nuestra Comunidad Autónoma, previendo la cooperación de todas las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos, en la gestión de las competencias atribuidas por esta Ley, para alcanzar los retos propuestos en cuanto a la eficiencia energética de las edificaciones y la sostenibilidad de las ciudades.

Se pretende también intervenir en la ciudad entendiéndola como espacio global, donde se compaginan el habitar, el trabajo y el ocio, con actuaciones en materia de vivienda, espacios libres y equipamientos, entre ellos, los edificios de interés arquitectónico.

Actuar sobre los edificios de interés arquitectónico, por tanto, es otro de los objetivos de este Plan, mediante la rehabilitación y adecuación de sus espacios, bien para

00174393

seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, todo ello como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

Se pretende igualmente fomentar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas.

Por último, se establece como objetivo mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

IV

El presente Plan consta de 5 títulos, con sus correspondientes capítulos, contando en total con 93 artículos, 10 disposiciones adicionales, 3 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria, 2 disposiciones finales y 7 anexos.

El Título I contiene las disposiciones generales divididas en dos capítulos. El Capítulo I regula los objetivos y principios rectores del Plan, la determinación de las personas de especial protección en materia de vivienda, la relación con otros instrumentos de planificación, la financiación y actuaciones inspectoras, así como la creación de la Comisión de Seguimiento y Participación del Plan. Establece también la determinación de que los programas que se definan por los correspondientes planes estatales de vivienda quedarán integrados en este Plan andaluz, con cargo a cuya financiación podrán complementarse las ayudas previstas en el mismo para determinados programas, mediante la aprobación de las bases reguladoras para la concesión de las ayudas previstas en dicho Plan Estatal y en los planes estatales que lo sustituyan y efectuar las oportunas convocatorias. Se incorporan por tanto a este Plan los nuevos programas incorporados a su vez al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, el programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, y el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

La necesaria cooperación con la Administración del Estado en esta materia, se ha plasmado en el Convenio con la Junta de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal, publicado por Resolución de 1 de agosto de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, el cual tiene por objeto el establecimiento de las pautas de colaboración y los compromisos mutuos de las partes, en orden a garantizar la ejecución de dicho Plan Estatal, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante la acción coordinada de ambas Administraciones.

Entre los programas del referido Plan, merece la pena destacar el programa de ayudas para la adquisición de vivienda habitual por los jóvenes, que no ha llegado a ponerse en marcha en nuestra Comunidad, así como los nuevos programas establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 9 de marzo, y en la Orden Ministerial de 9 de abril de 2020, a que antes se ha hecho referencia.

El segundo Capítulo de este primer Título relaciona las entidades que podrán actuar como colaboradoras en la ejecución de los programas previstos en el Plan. Además, contiene una importante novedad como es la creación del Sistema de Información de Vivienda de Andalucía, que aglutinando la información disponible en materia de oferta y demanda de vivienda procedente de los distintos organismos de la Administración estatal, autonómica y municipal, permitirá identificar aquellos territorios con déficit en la oferta de

00174393

vivienda en relación con la demanda real o previsible, así como detectar las edificaciones residenciales que presenten graves deficiencias, con el fin de concentrar los esfuerzos en dichas áreas, que se consignan como zonas prioritarias para el desarrollo de los programas del Plan.

El Título II recoge las disposiciones en materia de acceso a la vivienda, estableciéndose los distintos programas de vivienda protegida, la forma de determinar su precio, ingresos de los destinatarios y los programas de fomento de la promoción de este tipo de viviendas. Se ha optado, como en otros planes de vivienda, tanto de nuestra Comunidad Autónoma como de otras Comunidades, por acortar los plazos de protección, para hacer de la vivienda protegida un producto más atractivo, tanto para los promotores y destinatarios de las viviendas, como para lograr captar la financiación de las entidades de crédito, con el fin de fomentar su construcción e incrementar el parque de este tipo de viviendas. Conviene destacar que en los últimos años la promoción de viviendas protegidas ha sido muy escasa, produciéndose un desajuste entre el suelo calificado para estas viviendas y la efectiva construcción de las mismas. El establecimiento de los plazos de protección previstos en el Plan se contempla como una actuación de fomento que no supone el empleo de ayudas económicas, y que repercute en que se incremente la promoción de viviendas protegidas, con precios inferiores a los de la vivienda libre, facilitando la consecución del derecho de acceso a una vivienda digna. No obstante, se dispone que en las normas de desarrollo del Plan puedan establecerse periodos de protección superiores a los regulados, vinculados a la obtención de financiación, particularmente en los casos en que los planes estatales de vivienda lo exijan.

En cuanto al precio, se prevé una ponderación mediante coeficientes del módulo base para el cálculo del precio de referencia de las viviendas y alojamientos protegidos. Dichos coeficientes se han determinado de acuerdo a los precios medios que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, comparándolos con precios publicados en portales inmobiliarios, a fin de determinar el coeficiente aplicable por municipio, que determinará el precio máximo tanto para la vivienda protegida de nueva construcción, como para la vivienda protegida usada, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

Se incluyen en este título distintos programas destinados al fomento de la promoción de viviendas protegidas en alquiler, a desarrollar preferentemente en los patrimonios públicos de suelo, y el fomento también de la construcción de vivienda protegida en los terrenos reservados para ello en el planeamiento, así como a facilitar el acceso a la vivienda en régimen de propiedad a las personas jóvenes menores de 35 años.

Los programas rehabilitación residencial y urbana se contienen en el Título III, en el que cabe mencionar la existencia de un programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública. También merece destacarse el programa destinado a financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial que sean necesarias debido a causas excepcionales, como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales que tengan su origen en fenómenos naturales sobrevenidos.

Se ha considerado oportuno mantener en este Título los programas de rehabilitación de vivienda y de rehabilitación de edificios, tradicionalmente desarrollados en nuestra Comunidad Autónoma, en ejecución de los sucesivos planes de vivienda, tanto autonómicos como estatales, y en sus distintas líneas de actuación, destinadas al fomento de la conservación, la implantación de la accesibilidad universal y la mejora de la eficiencia energética.

En cuanto a la rehabilitación urbana, se incluye en el Plan el programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico, que tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación de edificios con un destacado interés patrimonial, independientemente de que su titularidad sea pública o privada, permitiendo por tanto que se actúe sobre inmuebles incluidos en el catálogo o en el inventario de bienes de interés cultural, aunque

00174393

su titularidad sea privada, lo que no ha sido posible en el marco del Plan 2016-2020, que sólo contemplaba la rehabilitación de edificios públicos.

Otros programas incluidos en el Plan respecto a la rehabilitación urbana son el destinado a la rehabilitación del espacio público y a la rehabilitación de los conjuntos históricos, y el programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA), que sustituyen a las antiguas Áreas de Rehabilitación Integral.

El Título IV contiene los programas destinados a paliar la vulnerabilidad residencial, pudiéndose destacar el programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, las entidades públicas y las del Tercer Sector de Andalucía, destinado a la creación de una red de viviendas para su destino a víctimas de violencia de género, personas desahuciadas de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; el programa de realojo para familias afectadas por las ejecuciones hipotecarias, consistente en ayudas para el pago de la renta de las viviendas a las que accedan tras el lanzamiento de la que ocupaban con anterioridad; y el programa de apoyo a las emergencias residenciales, destinado a las familias con riesgo de exclusión, derivado de la posibilidad de perder su vivienda al no poder afrontar el pago de la renta o de las cuotas del préstamo hipotecario, y consistente también en ayudas para satisfacer dichos pagos.

En el Título V se contemplan distintas líneas de actuación. La primera de ellas, el fomento de la investigación en materia de vivienda, rehabilitación y arquitectura, resulta necesaria porque el análisis y el conocimiento de la realidad de la vivienda en Andalucía es un factor fundamental a la hora de determinar las medidas a adoptar para propiciar un proceso de transformación que repercuta en una mejora en las condiciones de vida de la ciudadanía andaluza. En este nuevo Plan se pretende promover la actividad investigadora sobre temas específicos en las distintas áreas de intervención a efectos de fundamentar actuaciones concretas y coherentes, mediante ayudas para la promoción y desarrollo de esta actividad.

Se promoverán también líneas de subvención consistentes en becas de formación destinadas a profesionales de los ámbitos de la vivienda, la rehabilitación y la arquitectura, contribuyendo con ello a que estas disciplinas aporten soluciones en beneficio de la sociedad.

Por otra parte, se establecen los Premios Andalucía de Arquitectura, con el fin de estimular y reconocer a las personas y entidades que hayan contribuido al conocimiento y difusión de materias y acciones relacionadas con la vivienda, la rehabilitación y la arquitectura. Igualmente, se prevé la participación en los programas de cooperación territorial europea. Se dispone también la creación mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda del Foro Andaluz de la Vivienda, como instrumento de participación y transferencia de información y conocimiento en materia de vivienda, rehabilitación y arquitectura, con el objeto de establecer un cauce de participación y debate de los agentes sociales implicados en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación, y promover medidas y acciones que repercutan en un mayor bienestar para la ciudadanía en Andalucía.

Por último el Plan contiene una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales y 7 anexos, en los que se recogen, entre otros, el glosario de los conceptos utilizados en el mismo, los coeficientes territoriales que se establecen para el cálculo del módulo ponderado y precio máximo legal de las viviendas protegidas, así como los objetivos e indicadores y la estimación de su coste y fuentes de financiación para los 5 primeros años de vigencia del Plan, transcurridos los cuales será necesario proceder a la revisión del mismo, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

00174393

V

Las actividades de planificación regional en materia de vivienda se encuentran incluidas en el anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo que este Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 tiene la consideración de Plan con incidencia en la ordenación del territorio y el contenido establecido para ellos en la expresada Ley, además del previsto en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Dado que la gestión eficaz de este nuevo Plan y el cumplimiento de sus objetivos requiere la actuación conjunta de corporaciones locales, personas promotoras, entidades financieras, colegios profesionales, entidades del tercer sector, asociaciones de consumidores y usuarios y los agentes económicos y sociales que operan en Andalucía, se ha facilitado que todas estas entidades vinculadas con la problemática de la vivienda participen en su redacción.

Por otra parte, en la elaboración de este Decreto se han respetado los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, actuándose de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

En efecto, es evidente el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia en el interés general de los programas que se establecen, siendo este Decreto el instrumento normativo adecuado para garantizar su consecución, dado que en él se concretan, como se ha dicho, las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma, incorporando acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, se persigue con ello un interés general al contribuir a mejorar y adecuar los programas y actuaciones existentes en materia de vivienda, teniendo en cuenta la evolución que ha experimentado el mercado inmobiliario y la experiencia adquirida en la aplicación de los programas del Plan que ahora se sustituye.

Como se ha expuesto, el Plan tiene la consideración de Plan con incidencia en la ordenación del territorio. Por tanto, su regulación ha de llevarse a cabo mediante la aprobación de una norma con rango de decreto del Consejo de Gobierno, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 18 de la Ley 1/1994, de 11 de enero. Además esta norma contiene la regulación imprescindible para alcanzar los objetivos perseguidos, por lo que es acorde con el principio de proporcionalidad.

Se cumple también el principio de seguridad jurídica, dado que se enmarca adecuadamente en el ordenamiento jurídico, respondiendo al reparto competencial establecido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía para Andalucía, y respetando la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida del Suelo y su Reglamento. Esto conlleva un marco normativo estable y predecible para las Administraciones Públicas y la ciudadanía.

En cuanto al principio de transparencia, se le dará la ordenada publicidad a través de los boletines oficiales y mediante su publicación en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía. También, en aplicación del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con carácter previo a su elaboración, se sometieron a consulta pública los aspectos relativos a la iniciativa, y se ha seguido el trámite de audiencia a las distintas entidades representativas del sector.

Por último, respecto al principio de eficiencia, aunque serán las correspondientes órdenes de desarrollo de los distintos programas las que regularán los procedimientos para la aplicación de las medidas y acceso a las ayudas previstas en el Plan, podemos adelantar que, como se ha dicho, una de las causas que justifican la tramitación de este nuevo Plan es simplificar al máximo estos procedimientos, para conseguir la agilización imprescindible que permita que las ayudas cumplan su finalidad.

00174393

Por todo ello, a propuesta de la Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y el artículo 27 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 30 de junio de 2020,

D I S P O N G O

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

Normas comunes

Artículo 1. Objeto.

1. El presente Decreto tiene por objeto regular el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, como documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucional y estatutariamente consagrados.

2. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 12.4 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, las determinaciones del presente Plan serán objeto de revisión, al menos, cada cinco años, desde la fecha de su publicación, sin perjuicio de su posible prórroga, en función del desarrollo de las actuaciones previstas en el mismo.

Artículo 2. Objetivos.

1. Para lograr el derecho a una vivienda digna y adecuada establecido en el artículo 1, el contenido del presente Plan se orienta hacia la consecución de los siguientes objetivos:

a) Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, evitando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la rehabilitación y regeneración.

b) Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la oferta y la demanda de vivienda, ajustada a los distintos ámbitos territoriales, identificando aquellos que puedan tener un déficit entre la oferta y la demanda, generando mecanismos para corregirlo.

c) Garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.

d) Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.

e) Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.

f) Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.

00174393

g) Impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de los propietarios públicos y privados, intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en su caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

h) Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, mejorando sus condiciones ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y de confort, para que al actuar como islas ambientales contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.

i) Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

j) Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.

k) Fomentar y optimizar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

l) Mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

m) Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el aumento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

2. Se fija también como objetivo del presente Plan mejorar el acceso a los servicios de administración electrónica y otros servicios públicos electrónicos interoperables, de forma que la digitalización redunde en beneficio de los ciudadanos y las empresas, en el acceso a las actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan, para alcanzar los objetivos del apartado anterior.

Artículo 3. Desarrollo, concertación y publicidad.

1. Corresponde el desarrollo e impulso del presente Plan a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la consejería competente en materia de vivienda.

2. El presente Plan se desarrollará con la colaboración de las Administraciones Públicas implicadas en su gestión, como la Administración General del Estado, a través del Ministerio competente en materia de vivienda, las entidades locales y los entes públicos dependientes o vinculados a éstas con competencias en la materia. La colaboración con los entes locales se llevará a cabo a través de los convenios de cooperación previstos en el artículo 83 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Se promoverá la firma de protocolos generales de actuación y convenios de colaboración público-privada con el fin de fomentar la participación en la gestión de los programas, de la Administración corporativa y de los agentes privados, para lograr los objetivos del presente Plan.

3. Las actuaciones en desarrollo de los distintos programas regulados en el Plan serán coherentes con los estudios y diagnósticos en materia de vivienda conocidos de carácter oficial, con el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía previsto en el artículo 13 y con la información contenida en los planes municipales de vivienda y suelo, así como la que se obtiene de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida.

00174393

4. Los actos de difusión y publicidad y los carteles de obra de las actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan deberán recoger expresamente su inclusión en el mismo, de acuerdo con lo establecido a tal efecto por orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, que deberá respetar la estrategia global de comunicación de la Administración de la Junta de Andalucía, en cuanto al respeto de la identidad corporativa, uso de lenguaje e imágenes no sexistas y accesibilidad a la comunicación institucional, así como, en su caso, a los principios recogidos en la Ley 6/2005, de 8 de abril, reguladora de la Actividad Publicitaria de las Administraciones Públicas de Andalucía. En el caso de que las actuaciones cuenten con financiación europea en el marco de los Programas Operativos FEDER de Andalucía, se deberá cumplir, además, con la normativa comunitaria, nacional y autonómica que le sea de aplicación.

Artículo 4. Principios rectores.

La Administración de la Junta de Andalucía desarrollará su política pública en materia de vivienda mediante la aplicación efectiva de los siguientes principios rectores:

a) Equidad: Las Administraciones Públicas promoverán las condiciones para que la igualdad entre todas las personas sea real y efectiva, facilitando el ejercicio de los derechos reconocidos y el cumplimiento de los deberes establecidos en la normativa. Este principio, previsto tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, como en la Constitución Española, deberá guiar las actuaciones de los actores públicos y privados dirigidas a la ciudadanía, y especialmente con aquellos grupos, con especiales dificultades para el acceso a la vivienda.

b) Responsabilidad pública y cooperación institucional: La consecución de los objetivos del Plan requiere de la colaboración leal y eficaz de las Administraciones Públicas implicadas, así como de su compromiso en la remoción de todos los obstáculos existentes para garantizar su efectividad.

c) Transversalidad: El acceso a la vivienda de las personas con menos recursos en Andalucía exige actuaciones en otras esferas de la vida, como pueden ser el empleo, la estructura familiar y social, la salud y el consumo en todos los niveles territoriales, para lo que se promoverá la colaboración con aquellas consejerías competentes en las citadas materias.

d) Descentralización y respeto a la autonomía municipal: El territorio, tanto en su dimensión social, donde se interrelacionan las condiciones socioeconómicas de la población y las condiciones físicas, productivas y urbanísticas del entorno como en su dimensión administrativa, en la que se establece nuestro marco de distribución de competencias, hace de los principios de descentralización y territorialidad complemento necesario.

Los nuevos modelos de gestión que han aparecido durante los últimos años permiten mejorar e implicar a todas las partes en la ejecución de actuaciones y medidas. Estas nuevas figuras permitirán realizar de manera más efectiva la aplicación de las actuaciones en entidades locales. Conforme a lo previsto en la Ley 5/2010, de 11 de junio, son los municipios quienes deben de desempeñar un papel relevante en los servicios públicos.

e) Participación: La participación ciudadana en la elaboración, implementación y evaluación de las políticas públicas representa uno de los objetivos básicos de los poderes públicos, tal y como lo recoge nuestro Estatuto de Autonomía en su artículo 10.3.19º. Una sociedad democrática, social y avanzada debe incorporar el mayor nivel posible de participación de todos los agentes económicos y sociales en los asuntos públicos que le afecten, creando una cultura de responsabilidad compartida y de gestión de sus propios intereses. El principio de participación, principio fundamental en este tipo de sociedades democráticas, permite una adecuada planificación, aplicación y evaluación de las políticas públicas en materia de vivienda.

00174393

f) Complementariedad: La política pública de viviendas integrará todas las medidas de ayuda y fomento contempladas en el presente Plan, las cuales podrán tener como beneficiarios a los destinatarios finales de las viviendas protegidas, a los promotores públicos y privados de viviendas protegidas, o a las entidades u organismos colaboradores en el desarrollo de los distintos programas, todas las cuales se diseñan con un mismo fin.

g) Transparencia: Instrumento para facilitar el conocimiento por la ciudadanía de la actividad de los poderes públicos y, en particular, de la política de vivienda.

h) Igualdad: Principio irrenunciable en la planificación para garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

i) Rendición de cuentas, como base del buen gobierno y de una sociedad democrática.

Artículo 5. Personas de especial protección beneficiarias.

1. Son personas de especial protección, a efectos de lo establecido en el presente Plan:

a) Las personas jóvenes menores de 35 años.

b) Las personas mayores de 65 años.

c) Las personas con discapacidad o dependencia.

d) Las personas con personas dependientes a su cargo.

e) Las mujeres embarazadas sin recursos, para los programas regulados en los capítulos II, III y IV del título IV.

f) Las víctimas de la violencia de género.

g) Las personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla.

h) Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.

i) Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.

j) Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejia y tetraplejia será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el presente Plan.

k) Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo.

l) Las personas emigrantes retornadas.

m) Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

2. Las órdenes de desarrollo de los distintos programas del Plan, en función de su finalidad, establecerán criterios de priorización en el acceso a las ayudas para las personas comprendidas en el apartado 1, especialmente en el caso de las mujeres víctimas de violencia de género.

Artículo 6. Relación con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.

1. Los programas y ayudas previstos en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, así como los que se contengan en los sucesivos planes estatales, en el marco del convenio de colaboración suscrito por la Administración del Estado y la Administración de la Junta de Andalucía, para la aplicación de los mismos en nuestra Comunidad Autónoma, se añaden a los programas previstos en este Decreto, y se gestionarán por la consejería competente en materia de vivienda.

00174393

2. Con objeto de desarrollar la actuaciones previstas en el marco de dichos planes estatales y obtener la correspondiente financiación, así como complementar las previsiones de los mismos aportando financiación autonómica, la consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar las bases reguladoras para la selección de las actuaciones y la concesión, en su caso, de las correspondientes ayudas, conforme a las previsiones de dichos planes estatales.

3. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el presente Plan y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

4. Podrán elaborarse a instancias de la consejería competente en materia de vivienda, dentro de los programas correspondientes y en los términos allí previstos, Planes de Reforma Interior correspondientes a las Áreas de Regeneración Urbanas y Accesibilidad, que habrán de desarrollarse mediante la suscripción del oportuno convenio entre las Administraciones Públicas autonómica y local con competencia en materia de urbanismo.

Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo.

1. Para el desarrollo de las actuaciones previstas en el presente Plan, cuando así se prevea en las normas de desarrollo del mismo, las entidades locales deberán contar con un plan municipal de vivienda y suelo aprobado definitivamente, con el contenido fijado por el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

2. En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

3. La consejería competente en materia de vivienda prestará asesoramiento técnico, mediante cursos de formación a los municipios que lo soliciten para la elaboración de los planes municipales de vivienda y suelo.

4. Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán convocarse ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación a este Plan de los planes municipales de vivienda y suelo, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes. En dicha orden, respetando en todo caso el contenido fijado en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se regulará el contenido imprescindible de los planes una vez elaborados, revisados o adaptados, que en todo caso incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

5. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus revisiones al correspondiente órgano territorial provincial de la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde su aprobación definitiva.

Artículo 8. Plan de Intervención social.

1. En aquellos programas para los que el presente Decreto así lo prevea, se propiciará un tratamiento integral y multidisciplinar de las actuaciones que tengan una especial incidencia en relación con colectivos más desfavorecidos o necesitados de atención social, o en relación con los ámbitos en los que se considere imprescindible adoptar medidas de acompañamiento social de forma conjunta y coordinada a los programas del Plan. Dicha coordinación se realizará mediante la elaboración por parte del promotor,

00174393

tanto público como privado, de un Plan de Intervención Social, que será coherente con el Proyecto de Intervención Social a que se refiere el artículo 28 de la Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía, y que deberá tener como contenido mínimo el desarrollo al menos de los siguientes apartados:

a) Detección de problemas.
b) Diagnóstico.
c) Objetivos.
d) Intervención.
e) Resumen.

2. El Plan de intervención social estará basado en los siguientes principios orientadores:

a) Participación de la población.
b) Igualdad de género.
c) Accesibilidad universal.
d) Trabajo en red.
e) Justicia social.
f) Labor pedagógica.
g) Repercusión sobre la generación de empleo.
h) La cohesión social y urbana.
i) Sostenibilidad y respeto medioambiental.

Artículo 9. Financiación.

1. Para garantizar la viabilidad de los programas de promoción de nuevas viviendas, así como los programas de rehabilitación urbana, la Administración de la Junta de Andalucía promoverá la suscripción de acuerdos con las entidades financieras, a los efectos de establecer un marco de confianza y seguridad jurídica y las condiciones necesarias para el acceso a la financiación de los promotores públicos y privados de vivienda en venta o alquiler, o de rehabilitación de viviendas, y de igual forma, garantizar el acceso a la financiación a los adquirentes de viviendas con protección, o a personas físicas o jurídicas que emprendan acciones para la rehabilitación de sus viviendas o edificios. A tal fin se promoverá la firma de un Acuerdo Marco de Financiación del presente Plan.

2. Al mismo tiempo, este Plan y sus instrumentos de desarrollo, que en el caso de regulación de las ayudas o subvenciones se articulará mediante bases reguladoras, se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, durante la vigencia del Plan, en garantía de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

3. De acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del presente Plan, podrá priorizarse la actuación mediante concertación con entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada, velando en cualquier caso por el interés público de las actuaciones y su retorno social.

4. La concesión de cualquier ayuda pública derivada de las actuaciones contempladas en el presente Plan o en sus instrumentos de desarrollo estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes.

5. Las actuaciones protegidas recogidas en este Plan podrán acogerse tanto a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea y las que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos programas y planes, como a las medidas de financiación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, fijadas en los programas de este Plan, ya sean complementarias de las medidas estatales o se deriven de programas de financiación autonómica exclusiva. Esta financiación estará condicionada a los créditos que se destinen a la Comunidad Autónoma de Andalucía en los planes estatales de

00174393

vivienda que sustituyan al vigente y que dependerá en todo caso de las disponibilidades presupuestarias existentes.

6. Para la financiación de determinadas actuaciones se contará con los créditos de Fondos Europeos contenidos en la programación financiera del Marco 2014-2020, que se apruebe por la Ley del Presupuesto en cada anualidad, y por el futuro Marco 2021-2027.

7. El conjunto de medidas que conforman el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, contarán con la financiación estimada que se establece en los Anexos III y IV, para los cinco primeros años de vigencia del mismo, con el fin de dar cumplimiento a los objetivos que se recogen en el Anexo II para el mismo periodo.

8. Para el cumplimiento efectivo de los objetivos sociales del presente Plan, la Administración de la Junta de Andalucía incorporará cláusulas sociales en la contratación pública que se efectúe en la ejecución de las actuaciones contempladas en el mismo, conforme a lo previsto en la normativa común de contratación del sector público.

9. Constituyen objetivos y financiación del presente Plan todas las actuaciones financiadas a partir de la entrada en vigor del mismo, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que tengan como destino actuaciones en materia de vivienda y regeneración urbana.

Artículo 10. Inspección.

1. La consejería competente en materia de vivienda, dentro de la planificación de la actividad inspectora en dicha materia, incluirá aquellas actuaciones inspectoras cuya planificación sea necesaria en relación con los distintos programas que se contienen o sean desarrollo del presente Plan.

2. La actividad inspectora de la referida Consejería se llevará a cabo por los funcionarios del Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, y se podrá ejercer de forma descentralizada, a través de los órganos territoriales provinciales, y con la participación y colaboración de Administraciones Públicas y empresas públicas municipales o provinciales, así como la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. La tarea inspectora se centrará en garantizar la función social de la vivienda protegida, evitando su uso como vivienda turística, su no ocupación, el sobreprecio en el alquiler y transmisiones, así como la ocupación ilegal de las mismas.

3. Dicha Consejería desarrollará un plan de inspección sobre las viviendas del parque público de la Junta de Andalucía a los efectos de comprobar el correcto uso y ocupación por sus arrendatarios, con el fin de garantizar la función social de dichas viviendas. Este plan se elaborará en colaboración con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, entidad que tiene asignada la administración y gestión del patrimonio público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.d) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Artículo 11. Seguimiento y evaluabilidad.

1. Se crea, adscrita a la consejería competente en materia de vivienda, la Comisión de Seguimiento y Participación del Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, como órgano colegiado asesor de participación social, cuyo funcionamiento se ajustará a las normas contenidas en el Capítulo II del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía y a la Subsección 1ª de la Sección 3ª del Capítulo II del Título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

2. La Comisión de Seguimiento y Participación estará presidida por la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda, que ostentará el voto de

00174393

calidad en caso de empate, e integrada, además, por las siguientes personas, en base a su vinculación con la problemática de la vivienda de los colectivos que representan:

a) Dos en representación de las organizaciones empresariales más representativas a nivel estatal y dos en representación de las organizaciones empresariales más representativas de Andalucía. En el supuesto de que coincida la mayor representatividad a nivel autonómico y a nivel estatal, serán dos los representantes de estas organizaciones, a propuesta de las mismas.

b) Dos en representación de las organizaciones sindicales más representativas a nivel estatal y dos en representación de las organizaciones sindicales más representativas de Andalucía. En el supuesto de que coincida la mayor representatividad a nivel autonómico y a nivel estatal, serán dos los representantes de estas organizaciones, a propuesta de las mismas.

c) Una en representación de las organizaciones de personas consumidoras y usuarias de Andalucía, propuesta por el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía.

d) Una en representación de la Asociación Andaluza de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo.

e) Una en representación de la Secretaría General de la Administración autonómica con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

f) Una en representación de los gobiernos locales, a propuesta de la asociación de municipios y provincias de mayor implantación en Andalucía.

g) Una en representación del tercer sector de acción social, a propuesta de la Mesa del Tercer Sector de Andalucía.

h) Una en representación de las Universidades de Andalucía, a propuesta del Consejo Andaluz de Universidades.

i) Cinco en representación de los colegios profesionales vinculados al sector de la vivienda, a propuesta de los Consejos andaluces de los Colegios de Arquitectos, de los Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, de los Colegios de Administradores de Fincas y de los Colegios de Diplomados en Trabajo Social y Asistentes Sociales.

3. La designación de las personas integrantes de la Comisión de Seguimiento y Participación será efectuada, así como la de sus suplentes, por la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, a propuesta de las entidades que representan. En la designación de las personas deberá respetarse el principio de representación equilibrada de mujeres y hombres, conforme a lo establecido en el artículo 19.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

Dichas personas no percibirán indemnizaciones por razón de su asistencia a las reuniones de la Comisión.

4. La persona titular de la Presidencia nombrará, de entre el personal funcionario adscrito al órgano directivo con competencias en materia de vivienda, a la persona que desempeñe la Secretaría, así como su suplente, que actuarán con voz y sin voto.

5. La convocatoria de las reuniones se realizará por la persona titular de la Secretaría, por orden de la Presidencia, en la que se incluirá el orden del día, con una antelación mínima de dos días. A tal fin y antes de efectuarse su convocatoria, los miembros de la Comisión podrán remitir a la persona titular de la Secretaría, por cualquier medio que acredite su recepción, las propuestas de asuntos para incluir en el orden del día de la siguiente reunión. Salvo que no resulte posible, las convocatorias serán remitidas a los miembros del órgano colegiado a través de medios electrónicos, haciendo constar en la misma el orden del día junto con la documentación necesaria para su deliberación cuando sea posible, las condiciones en las que se va a celebrar la sesión, el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en que estén disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión.

00174393

6. La Comisión de Seguimiento y Participación se reunirá dos veces al año, para dar cuenta de las acciones puestas en marcha, celebrándose la primera cuando hayan transcurrido tres meses. Las reuniones podrán celebrarse mediante la asistencia de sus miembros utilizando redes de comunicación a distancia, para lo que se deberán establecer las medidas adecuadas que garanticen la identidad de las personas comunicantes y la autenticidad de la información entre ellas transmitida. Podrán convocarse también sesiones extraordinarias, a petición de al menos de una cuarta parte de los miembros de la Comisión.

7. Los informes que deberán emitirse anualmente sobre seguimiento del Plan se publicarán en el portal de la transparencia de la Junta de Andalucía.

8. Serán funciones de la Comisión de Seguimiento y Participación del Plan:

a) Ser consultada en el procedimiento de elaboración de las normas y demás instrumentos de desarrollo del presente Plan, teniendo el acuerdo que se adopte carácter preceptivo y no vinculante; realizará el seguimiento de las actuaciones que en desarrollo del mismo se ejecuten, y emitirá anualmente un Informe del grado de consecución los objetivos previstos en ejecución del Plan, en el plazo de tres meses desde la finalización de cada anualidad, desde su entrada en vigor, así como realizará las propuestas de actuación que estime oportunas.

b) Supervisar, coordinar, proponer y, en su caso, adoptar las medidas necesarias que aseguren el mejor desarrollo y ejecución del Plan en todo el territorio de Andalucía, coordinando las actuaciones que se desarrollen.

c) Elevar cuantas propuestas consideren oportunas al Foro Andaluz de la Vivienda como órgano de máximo nivel de representación de la vivienda en Andalucía.

d) Ser informada en relación con las propuestas de los convenios de colaboración y de concertación a suscribir para el desarrollo de los Programas del Plan.

e) Coordinar el seguimiento de los planes municipales de vivienda y suelo y efectuar propuestas para el fomento de la elaboración de dichos planes.

f) Aquellas otras que pueda encomendarle la consejería competente en materia de Vivienda.

9. Se creará un grupo de trabajo específico para la realización de los trabajos de análisis, evaluación y propuestas de métodos y procesos, para su implementación en el Plan, como plan estratégico de políticas públicas en materia de vivienda en la Junta de Andalucía.

La persona titular del órgano directivo competente en materia de vivienda designará al director del grupo de trabajo de entre los funcionarios adscritos a dicho órgano, así como a las demás personas integrantes del referido grupo, a cuyas reuniones se invitará a personal del Instituto Andaluz de Administración Pública, así como, en función de las materias a tratar, a las personas expertas, asesoras y colaboradoras que se consideren de interés, y especialmente, a los agentes económicos y sociales, así como de las organizaciones de consumidores más representativas en Andalucía.

CAPÍTULO II

Instrumentos de apoyo y colaboración

Artículo 12. Convenios de colaboración.

1. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de los programas que se encuentren incluidos en este Plan:

a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.

b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

00174393

d) Las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social, organizaciones empresariales y patronales del sector de la construcción y la promoción y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.

e) Las entidades de crédito y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración Pública andaluza, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

2. La colaboración con las entidades descritas en el apartado precedente se articulará a través del oportuno convenio, que habrá de cumplir los requisitos, contenido y formalidades que se establecen en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y el resto de legislación reguladora específica; debiendo definir en todo caso los derechos y obligaciones que asumen las partes en relación con la concreta actividad y finalidad pública a cuyo destino dirigen su actividad, así como el plazo de vigencia del mismo, que no podrá exceder del plazo de vigencia del presente Plan, sin perjuicio de las prórrogas que en su caso se acuerden. Todo ello con el establecimiento de las necesarias garantías, y previa la suscripción de convenio en los términos y con los requisitos y formalidades establecidos en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y demás normativa de legal aplicación.

La colaboración con los entes locales se llevará a cabo a través de los convenios de colaboración previstos en el artículo 83 de la Ley 5/2010, de 11 de junio.

3. En el desarrollo de los concretos programas de fomento y ayuda definidos por el presente Plan, podrá concertarse mediante convenio con las entidades colaboradoras descritas en el presente artículo, la atribución a éstas de facultades específicas de gestión y ejecución de los mismos, incluyendo la percepción, depósito y distribución de fondos públicos, así como el control de la forma y plazo de presentación de la justificación por los beneficiarios, y del cumplimiento de las condiciones de entrega a los mismos.

4. En el supuesto de que las entidades colaboradoras sean personas sujetas a derecho privado, distintas de las contenidas en la letra b) del apartado 1, se seleccionarán previamente mediante un procedimiento sometido a los principios de publicidad, concurrencia, igualdad y no discriminación, y la colaboración se formalizará mediante convenio.

5. Cuando en virtud del objeto de la colaboración sea de aplicación plena la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, la selección de las entidades colaboradoras se realizará conforme a los preceptos establecidos en dicha Ley. En este supuesto, el contrato, que incluirá necesariamente el contenido mínimo previsto en el artículo 16.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como el que resulte preceptivo de acuerdo con la normativa reguladora de los contratos públicos, deberá hacer mención expresa al sometimiento del contratista al resto de las obligaciones impuestas a las entidades colaboradoras por dicha Ley.

Artículo 13. Sistema de Información de Vivienda en Andalucía.

1. Se establece el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía (en adelante, SIVA), como instrumento de información, estudio y análisis de la vivienda en Andalucía, con el objeto de servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, tendentes a la progresiva mejora del parque residencial en Andalucía. El SIVA estará bajo la responsabilidad funcional del órgano directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía

00174393

y centralizará la recepción y procesado de toda la información disponible en las siguientes materias:

a) En relación con la oferta y demanda de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía, procedente de los diversos organismos oficiales de la Administración autonómica y otras Administraciones Públicas con competencias en la materia, en los términos que se describirán en el presente artículo, con el objeto de identificar aquellos ámbitos territoriales que pudieran tener estructural o coyunturalmente un déficit en la oferta de vivienda en relación con la demanda real y/o previsible, o en los que el mercado no resultara eficiente para satisfacer la demanda existente, o en los que la población demandante de vivienda mayoritariamente estuviera en una situación socio-financiera inadecuada para acceder a la oferta en los términos del mercado existente.

b) El SIVA centralizará la información que obre en poder de las Administraciones indicadas relativa a los espacios donde se detecten edificaciones residenciales que puedan presentar deficiencias en su conservación, mayor edad de la edificación, y afectadas por procesos de segregación social, o ámbitos en los que las mismas estén integrados y cuenten con graves deficiencias o antigüedad en sus servicios o infraestructuras, a los efectos de lo que se establece en el artículo 40.

c) Identificación de los ámbitos territoriales, de acuerdo con los criterios de delimitación fijados por el apartado 2, en relación con los cuales procederá la aplicación de aquellos programas que, según lo previsto en el presente Plan, puedan estar destinados únicamente a ámbitos territoriales específicos donde se identifiquen las necesidades correspondientes.

2. En relación con la recepción y procesado de la información a que se refiere la letra a) del apartado 1, se entenderá que constituyen un ámbito territorial, aquellas áreas agrupadas en los distintos niveles en los que se describe el sistema de ciudades articulado por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre:

a) Primer nivel: centros regionales.

b) Segundo nivel: redes de ciudades medias.

c) Tercer nivel: redes de asentamientos en áreas rurales.

3. Para la realización de las tareas descritas en el apartado 1, y en el marco del principio de colaboración, el órgano directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía recabará de las entidades locales información sobre los ámbitos territoriales específicos a que se refiere el apartado anterior, relativa a:

a) Número, entidad, régimen de acceso y condiciones socioeconómicas genéricas de los demandantes de vivienda protegida y necesidades de vivienda del municipio.

b) Número, entidad, condiciones y demás circunstancias relevantes de las viviendas desocupadas existentes, ya sean de venta y renta libre o protegidas, así como nivel de ocupación de las vivienda del parque público municipal, en su caso.

c) Superficie de suelo urbano consolidado de uso residencial no edificado, con indicación del aprovechamiento, edificabilidad y número de viviendas susceptibles de materializarse sobre los mismos, así como estructura pública o privada de la propiedad de los mismos, de ser conocida.

d) Superficie de suelo urbano no consolidado, o urbanizable, de uso urbanístico residencial, con indicación del aprovechamiento, edificabilidad y número de viviendas susceptibles de materializarse sobre los mismos, estructura pública o privada de la propiedad de los mismos, de ser conocida; así como el nivel de ejecución de las obras de urbanización y de consolidación por la edificación, en su caso.

e) Superficies de suelo que el planeamiento destine a equipamientos compatibles con alojamientos temporales, de emergencia, o permanentes dirigidos a colectivos específicos o vulnerables, con indicación de su condición de urbanizados o no, consolidados o no por la edificación, y descripción del número existente o potencial de unidades habitacionales.

00174393

f) Información sobre los precios de mercado de las distintas tipologías de vivienda libre y su relación con los precios máximos de los distintos regímenes de vivienda protegida.

g) Información sobre las transmisiones de vivienda y sus precios, que el mencionado órgano recabará de los Centros de Información Estadística del Notariado y de los Registros de la Propiedad y las empresas tasadoras homologadas por el Banco de España.

h) Situaciones de infravivienda y de chabolismo existente en el municipio.

4. La información descrita en el apartado anterior, y recogida en relación con los ámbitos territoriales específicos, así como la que resulte de otras fuentes de información, como los planes municipales de vivienda y suelo y los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, será analizada para identificar aquellos concretos ámbitos territoriales en los que se advierta una situación como la descrita en el apartado 1. A tal efecto, se elaborará por los servicios técnicos del órgano directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía una memoria que identificará el concreto supuesto en que se encuentra el ámbito territorial, con una descripción de las necesidades de vivienda que se estiman oportunas, desglosada por número y régimen de vivienda y localización preferente. Esta memoria será pública y accesible en el Portal de la Junta de Andalucía.

5. La memoria habrá de indicar expresamente si en el ámbito territorial indicado existen suelos que, con arreglo al planeamiento urbanístico municipal aprobado definitivamente, tengan la condición de reserva de terrenos destinados a viviendas protegidas y se encuentren urbanizados.

6. A la vista de la memoria descrita en el apartado anterior, y en ausencia de Planes de Ordenación de Ámbito Subregional o de previsión en los mismos de reservas de terrenos con destino específico para la ejecución o rehabilitación de viviendas protegidas, que fueren coincidentes con los ámbitos territoriales específicos analizados por la memoria, el órgano directivo en materia de vivienda de la Administración autonómica podrá promover del organismo competente la delimitación de un área de reserva de terrenos con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, suficiente para ejecutar las viviendas necesarias en el número y régimen de vivienda descrito por la memoria, e indicando la localización preferente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 40.

7. La ejecución de las áreas de reserva así delimitadas podrá realizarse mediante gestión indirecta, según los términos establecidos legalmente, siendo competente para tramitar el oportuno expediente el órgano directivo competente en materia de vivienda de la Administración autonómica, por delegación de la persona titular de la consejería competente en dicha materia, debiendo asegurarse en el mismo con las debidas garantías la ejecución de los programas de vivienda protegida, estableciendo plazos de obligatorio cumplimiento.

8. La delimitación, ordenación y ejecución de las áreas de reserva de terrenos así establecidas podrá acordarse mediante convenio interadministrativo con las entidades locales donde se ubiquen.

9. Las entidades locales podrán solicitar de la consejería competente en materia de vivienda la emisión de la memoria prevista en el apartado 5, a fin de analizar en el ámbito territorial en el que se encuentren incardinados, con arreglo al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, si se produce una de las situaciones descritas en el apartado 1, con descripción de las necesidades de vivienda que se estiman oportunas, desglosada por número y régimen de vivienda y localización preferente.

10. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2020, el SIVA será utilizado en la producción de datos estadísticos y cartográficos, para lo cual se garantizará la explotación e integración de sus datos a dichos efectos y se promocionará su uso por el resto de entidades y órganos del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

00174393

TÍTULO II

ACCESO A LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

Vivienda protegida

Artículo 14. Calificación.

1. Podrán calificarse como viviendas protegidas las sujetas a lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las especificaciones contenidas en este Plan.

2. Las viviendas calificadas podrán derivarse de una promoción de nueva construcción, en ejecución o ya terminadas, rehabilitación o reforma integral.

3. Las calificaciones de viviendas con protección, tanto en venta como en alquiler, podrán acogerse a las siguientes categorías:

a) Viviendas protegidas de régimen especial.

b) Viviendas protegidas de régimen general.

c) Viviendas protegidas de precio limitado.

4. La calificación incluirá el uso previsto para las viviendas, que podrá ser uso propio, venta, alquiler o cesión del uso, con independencia de que puedan acogerse a alguno de los programas establecidos en el capítulo II de este Título, sujetos a convocatoria o regulación específica, salvo en el caso de viviendas para uso propio individual, que en cualquier caso se regirán por lo dispuesto para el programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción, regulado en la sección tercera de dicho capítulo.

Las viviendas calificadas en alquiler podrán ser cedidas en opción de compra, conforme a lo establecido en el artículo 17.3.b) del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5. En caso de que por la procedencia del suelo, las condiciones de financiación o cualquier otra condición previa, se establezcan requisitos específicos para su adjudicación, se hará constar este hecho en la calificación de vivienda protegida.

6. Los alojamientos serán calificados en alquiler en cualquiera de los programas establecidos para el caso de viviendas en el apartado 3.

Los alojamientos calificados podrán derivarse de una promoción de nueva construcción, en ejecución o ya terminada, rehabilitación o reforma integral.

7. Los suelos de reserva para vivienda protegida de los planeamientos urbanísticos, podrán destinarse a la promoción de alojamientos protegidos, cumpliendo con este destino los mismos fines para los que se encuentran previstos. En este caso, el número de las unidades habitacionales máximo será el que resulte de aplicar las condiciones de superficie mínima prevista legalmente a la edificabilidad de los terrenos.

Artículo 15. Personas destinatarias de viviendas y alojamientos protegidos.

1. Las viviendas y alojamientos protegidos se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 4,00 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general, y 5,50 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Los alojamientos transitorios a los que se refiere el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se destinarán a personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales comunitarios.

00174393

Artículo 16. Modificación de la calificación definitiva.

1. Los promotores de viviendas protegidas que una vez obtenida la calificación definitiva no hayan podido adjudicarlas por falta de demanda adecuada en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, podrán solicitar la modificación en el régimen o uso establecido, para todas o varias viviendas de la promoción.

2. La resolución administrativa que modifique la calificación definitiva deberá emitirse por el correspondiente ayuntamiento en el plazo de un mes desde que sea presentada la solicitud, una vez constatada la inexistencia de demanda adecuada, y comunicada al correspondiente órgano territorial provincial de la consejería competente en materia de vivienda en un nuevo plazo de un mes.

3. Respecto al resto de condicionantes, como pueden ser la duración del régimen legal o los precios máximos aplicables, se mantendrán los establecidos en la calificación inicial, sin perjuicio del nuevo coeficiente que corresponda en función el nuevo régimen o programa en su caso, o de las actualizaciones que procedan conforme a lo establecido en el artículo 20 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 41.4.b) del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no implicará modificación de la calificación definitiva, el destino temporal al alquiler de las viviendas calificadas definitivamente para la venta, en los casos en que el promotor y la persona seleccionada como adjudicataria acuerden dicho destino, cuando las circunstancias económicas de esta última no le permitan realizar la compraventa.

5. No podrá autorizarse la modificación o cambio del régimen de cesión en una calificación de viviendas, para las que se haya obtenido financiación cualificada, salvo que el cambio no afecte a los requisitos del programa al amparo del cual se obtuvo dicha financiación.

Artículo 17. Duración del régimen de protección.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 5 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y el artículo 9.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las viviendas y alojamientos protegidos calificados definitivamente al amparo del presente Plan estarán sometidas al régimen legal de protección durante un periodo que dependerá del programa concreto:

a) Viviendas de régimen especial y alojamientos protegidos: 15 años.

b) Viviendas protegidas de régimen general: 10 años.

c) Viviendas protegidas de precio limitado: 7 años.

2. Dicho periodo de protección no será de aplicación cuando por condición contractual establecida en la enajenación del suelo o como consecuencia de la obtención de financiación, se establezcan plazos superiores, lo que deberá constar en la resolución de calificación definitiva y en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 15.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Transcurrido el periodo de protección que corresponda, se extinguirá el régimen legal de vivienda protegida sin necesidad de una declaración expresa.

4. Las viviendas y alojamientos que conforme al planeamiento municipal puedan promoverse sobre suelos de equipamiento, mantendrán la calificación de vivienda protegida mientras se mantenga la clasificación urbanística.

5. Las viviendas y alojamientos calificados definitivamente al amparo del presente Plan no podrán ser objeto de descalificación durante los periodos indicados.

00174393

Artículo 18. Superficie y diseño para la calificación.

1. Con carácter general, la superficie útil máxima de la vivienda protegida no superará 90 metros cuadrados. Cuando las viviendas se encuentren en una edificación que contemple estancias de uso comunitario distintas de las necesarias para el acceso, servicios e instalaciones, podrá incluirse la parte proporcional de dicha superficie, sin que la superficie útil total pueda superar el límite máximo antes señalado.

2. En el caso de alojamientos, la superficie útil máxima de cada una de las unidades habitacionales será de 45 metros cuadrados, permitiéndose que hasta un 25 por ciento de las unidades alcancen los 70 metros cuadrados. Dispondrán de superficies destinadas a estancias y servicios comunes de al menos un 15 por ciento de la parte privativa, con las que conformarán un conjunto residencial integrado.

3. Cuando la promoción incluya anejos vinculados, podrán contabilizarse a efecto del precio máximo por vivienda o unidad habitacional, en caso de alojamiento, un garaje de hasta 25 metros cuadrados útiles y un trastero de hasta 8 metros cuadrados útiles.

4. Las viviendas o alojamientos protegidos incluidos en la reserva establecida en el artículo 58 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, así como las viviendas convertibles previstas en el artículo 57 de la misma Ley, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de alguna discapacidad, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido, en un 20 por ciento en cada caso.

5. El mismo incremento en la superficie útil máxima de las viviendas protegidas previsto en el apartado anterior podrá aplicarse a las destinadas a unidades familiares o de convivencia compuestas por 5 o más miembros, así como a aquellas en las que haya algún miembro en situación de dependencia.

6. Cuando se justifique su necesidad por razones técnicas, dimensionales, mejora de la eficiencia constructiva o energética por encima de las exigencias del Código Técnico de la Edificación, se propongan soluciones arquitectónicas más sostenibles o se atiendan a determinadas necesidades de diseño que contengan soluciones que respondan a criterios innovadores, a solicitud de la persona promotora, podrá exceptuarse de las limitaciones contempladas en los párrafos anteriores, así como de las limitaciones sobre el diseño de la vivienda que resultan de aplicación, por resolución motivada de la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda, que deberá ser dictada en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin que se hubiese notificado la resolución, la solicitud se entenderá estimada.

Artículo 19. Módulo básico y módulo ponderado.

1. El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en 760 euros por metro cuadrado útil de vivienda, pudiendo modificarse este importe por orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, en función de la evolución de los precios de la vivienda.

2. Se establece un módulo ponderado, que será el resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente territorial reflejado en el Anexo V de este Decreto.

3. Los coeficientes territoriales deberán ser revisados cada dos años, pudiendo modificarse, en su caso, mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 20. Precio de referencia.

1. El precio de referencia se calcula como el resultado de multiplicar el módulo ponderado por la superficie útil de la vivienda o el alojamiento y por un coeficiente que, según las categorías definidas en el artículo 14, se fija en:

a) 1,5 para régimen especial.

00174393

b) 1,7 para régimen general.

c) 2 para precio limitado.

2. Para la determinación del precio, podrá incluirse, en su caso, la repercusión de la superficie útil destinada a estancias o servicios comunes excluidos los de mero tránsito, hasta un máximo del 30 por ciento de la superficie privativa, cuando el uso sea exclusivo para las personas residentes, pudiéndose alcanzar hasta el total de 90 metros cuadrados.

3. Cuando la promoción incluya anejos vinculados, al precio de referencia se añadirá el correspondiente a dichos anejos, que se calculará multiplicando su superficie, con la limitación establecida en el artículo 18.3, por el 60 por ciento del precio de referencia del metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

Artículo 21. Precios máximos.

Los precios máximos aplicables se determinarán en el momento de la formalización del correspondiente contrato, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) El precio máximo de la primera transmisión del pleno dominio de la vivienda es el precio de referencia determinado en el artículo 20. Para segundas y posteriores transmisiones se atenderá a lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) La renta máxima anual en caso de alquiler se determina como el 4 por ciento del precio de referencia o el 4,5 por ciento, en el caso de las viviendas y alojamientos que se arrienden amueblados.

c) Si en el contrato de arrendamiento se pacta una opción de compra a favor del arrendatario, la renta máxima anual será el 5 por ciento del precio de referencia.

d) El precio máximo de transmisión de viviendas promovidas sobre un derecho de superficie o sobre las que se haya establecido una cesión del uso se calcula en base a la siguiente fórmula:

0,8 x precio de referencia x t/75, siendo t el número de años que restan de uso.

Este importe será el máximo en caso de que la contraprestación a percibir por la cesión del uso o el derecho de superficie se contemple en un único pago. En el caso de que la contraprestación se realice mediante pagos anuales, el importe máximo a percibir no podrá superar el 4 por ciento anual de dicha cantidad.

Artículo 22. Viviendas sobre suelos procedentes de la cesión de aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento.

En aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50 por ciento, o el porcentaje que establezca motivadamente en el plan municipal de vivienda y suelo, de las viviendas o alojamientos sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración, o la cifra que en cada caso establezca el planeamiento urbanístico, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a las cooperativas de cesión de uso a que se refiere el artículo 97.3 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa.

Artículo 23. Selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, la adjudicación de las viviendas protegidas en los programas a que se refiere el Capítulo II se realizará

00174393

a través de dichos Registros, salvo las excepciones reguladas en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Al amparo de lo regulado en el artículo 13.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se establece para los programas de promoción de viviendas protegidas previstos en el capítulo II, un procedimiento simplificado de selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas, al que pueden acogerse las personas promotoras, comunicándolo al Registro en el momento de la solicitud de la lista priorizada de demandantes a que se refiere el artículo 11 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

En este procedimiento simplificado, el órgano competente para gestionar el mencionado Registro remitirá a la persona promotora, en el plazo de 15 días a contar desde la presentación de la solicitud, la referida relación priorizada conteniendo un número de demandantes igual al de viviendas ofrecidas y otro tanto de suplentes, comprobando previamente el cumplimiento de los requisitos de los mismos para optar a dichas viviendas, así como, en su caso, la suficiencia económica, de conformidad con lo previsto en el apartado 3. En el caso de que el Registro no facilite la relación mencionada en el plazo previsto, la persona promotora podrá adjudicar las viviendas a las personas interesadas en las viviendas objeto de la promoción que se encuentran inscritas en el Registro y cumplan los requisitos regulados para su acceso.

3. Para la selección de las personas adjudicatarias de las viviendas promovidas al amparo de este Plan, los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida podrán establecer como requisito el que la unidad familiar cuente con ingresos familiares o ayudas suficientes para abonar la renta o precio de venta de las viviendas, excepto en los casos de viviendas destinadas a personas en situación o riesgo de exclusión social o emergencia habitacional.

Artículo 24. Precio del suelo destinado a vivienda protegida.

1. El precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados.

2. Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, el precio de los terrenos destinados a estos usos no podrá exceder del 30 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

CAPÍTULO II

Programas de vivienda protegida en venta o alquiler

Sección 1.ª Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler

Artículo 25. Objeto.

1. El objeto de este programa es fomentar la disponibilidad de un parque de viviendas en alquiler a precios limitados, especialmente en aquellos suelos en los que exista la vinculación a dicho uso, como es el caso de los suelos correspondientes al 10 por ciento del aprovechamiento medio de suelo urbanizado en el desarrollo de los sectores urbanísticos con destino a la construcción de viviendas protegidas.

00174393

2. Podrán acogerse a la financiación que se prevea para este programa las promociones de alojamientos, y entre estas, aquellas a las que se refiere el artículo 20.2 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda.

Artículo 26. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

a) Serán destinatarias de este programa las personas y entidades promotoras de viviendas protegidas, públicas y privadas.

b) Las viviendas se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el IPREM, cuando se trate de promociones calificadas en régimen especial, o 4 veces el IPREM cuando se trate de promociones de régimen general, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Requisitos.

Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial o general en alquiler, de conformidad con las limitaciones, en su caso, derivadas del suelo sobre el que se edifiquen.

3. Ayudas.

a) Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse líneas de ayudas a la edificación destinadas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler. Dicha orden podrá priorizar la selección de actuaciones que se ubiquen en suelos en los que exista una obligación legal de destino al alquiler, bien por condición contractual o derivada del planeamientos urbanístico, así como periodos de protección superiores a los regulados en el artículo 17, vinculados a la obtención de financiación.

b) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas para las personas inquilinas de las viviendas promovidas al amparo de este programa.

c) Las referidas órdenes regularán el importe máximo de la ayudas, el procedimiento para su concesión y los requisitos y condiciones de su otorgamiento.

d) Las ayudas mencionadas podrán abonarse con cargo a los créditos que se acuerden para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o planes estatales que lo sustituyan, cuando las características de las promociones reúnan los requisitos previstos en los mismos, entre ellos, que las viviendas de dichas promociones tengan una calificación energética mínima B.

4. Colaboración y concertación.

En aquellos ámbitos territoriales en los que se haya detectado una de las situaciones descritas en el artículo 13.1 de este Plan, conforme a lo previsto en los apartados 2, 3 y 4 del mismo, la consejería competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo competente en dicha materia, por delegación de la persona titular de la referida Consejería, podrá suscribir convenios de colaboración para el desarrollo de estos activos inmobiliarios con las entidades locales propietarias de terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como de uso residencial, que tengan la condición de suelos urbanos consolidados, estén incluidos en los patrimonios públicos de suelo, y que resultaren procedentes del porcentaje de cesión obligatoria en el que se localiza la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

Dichos convenios podrán incluir la atribución a la misma de las competencias o facultades de gestión necesarias para desarrollar la promoción y edificación de las viviendas protegidas previstas en los citados terrenos.

00174393

5. Ámbito territorial.

Aquellos ámbitos territoriales en los que se haya detectado una de las situaciones descritas en el artículo 13.1 de este Plan, conforme a lo previsto en los apartados 2, 3 y 4 del mismo, sin perjuicio de que se pueda convocar para todo el territorio de Andalucía.

Sección 2.ª Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas

Artículo 27. Objeto.

El objeto de este programa es fomentar la construcción de viviendas y alojamientos protegidos en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de dichas viviendas, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 28. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Serán destinatarias de este programa las personas y entidades promotoras de viviendas o alojamientos protegidos y las unidades familiares adjudicatarias de los mismos que cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Requisitos.

a) Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial, régimen general y de precio limitado, pudiéndose destinar a la venta o al alquiler.

b) Las promociones deberán estar ubicadas en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de vivienda protegida, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Ayudas.

a) Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse líneas de ayudas destinadas a la promoción de viviendas o alojamientos protegidos en terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de vivienda protegida, en relación con aquellos ámbitos territoriales en los que se haya constatado que se produce alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13.1. En dicha orden se establecerá como uno de los criterios de priorización para la selección de las actuaciones que el objeto de la promoción sean edificios de consumo de energía casi nulo.

b) Mediante orden de dicha Consejería podrán regularse ayudas para las personas adquirentes o inquilinas de las viviendas promovidas al amparo de este programa.

c) Las referidas órdenes regularán el importe máximo de las ayudas, el procedimiento para su concesión y los requisitos y condiciones de otorgamiento.

4. Colaboración y concertación.

En aquellos ámbitos territoriales en los que se haya detectado una de las situaciones descritas en el artículo 13.1 de este Plan, conforme a lo previsto en los apartados 2, 3 y 4 del mismo artículo, la consejería competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo competente en dicha materia, por delegación de la persona titular de la referida Consejería, podrá suscribir convenios de colaboración para el desarrollo de estos activos inmobiliarios con las entidades locales propietarias de terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como de uso residencial, que tengan la condición de suelos urbanos consolidados, estén incluidos en los patrimonios públicos de suelo, y que resultaren procedentes del porcentaje de cesión obligatoria en el que se localiza la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

00174393

Dichos convenios podrán incluir la atribución a la misma de las competencias o facultades de gestión necesarias para desarrollar la promoción y edificación de las viviendas protegidas previstas en los citados terrenos.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de Andalucía, sin perjuicio de que puedan convocarse ayudas a las promociones en aquellos ámbitos territoriales en los que se haya detectado una de las situaciones descritas en el artículo 13.1.

Sección 3.ª Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción

Artículo 29. Objeto.

Es objeto del presente programa la promoción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias, consiguiendo con ello la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

Artículo 30. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Serán destinatarias de este programa las unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el IPREM en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 4 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general, y 5,50 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Requisitos.

a) Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial, régimen general y de precio limitado, debiéndose destinar a vivienda habitual del autopromotor.

b) Las parcelas que se destinen a este programa deberán ser propiedad del autopromotor y deberán estar clasificadas urbanísticamente como suelo urbano consolidado de forma previa a su enajenación.

c) Los suelos deberán permitir la tipología residencial unifamiliar, de forma que sea técnicamente posible la ejecución individualizada de las viviendas.

d) Los ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos, podrán enajenar de forma individualizada y por parcelas, terrenos para la ejecución de viviendas protegidas en régimen de autopromoción individual. La enajenación de los terrenos se realizará conforme a los procedimientos legalmente establecidos.

e) La entidad enajenante podrá hacerse cargo de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección técnica de las obras, así como del plan de seguridad y salud, y en tal caso y sin perjuicio de lo establecido en la normativa tributaria aplicable, asumirá el coste de los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico, todo lo cual se podrá añadir al coste de adquisición de los terrenos, que será fijo y no podrá exceder de lo previsto en el artículo 24 de este Plan.

f) La adquisición de terrenos con el destino previsto en el presente programa estará sujeta a condición resolutoria, para el caso de incumplimiento de la edificación a cuyo destino sirve la enajenación en el plazo que se determine, que no podrá exceder de cinco años.

3. Ayudas.

Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse líneas de ayudas a las personas autopromotoras, en relación con el objeto de este programa. Dicha orden regulará la cuantía, el procedimiento, plazos, requisitos y condiciones de otorgamiento de dichas ayudas.

00174393

4. Colaboración y concertación.

La consejería competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo competente en dicha materia, por delegación de la persona titular de la referida Consejería, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades referidas en el artículo 12, mediante los mecanismos previstos en el mismo.

5. Ámbito territorial.

Municipios pertenecientes a las redes de asentamientos en áreas rurales.

Sección 4.ª Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegidas

Artículo 31. Objeto.

Este programa tiene por objeto facilitar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda protegida en régimen de propiedad, así como fomentar la promoción de viviendas protegidas destinadas a este grupo de especial protección.

Artículo 32. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

a) Serán destinatarias de este programa las personas menores de 35 años en el momento de solicitar la correspondiente ayuda, con ingresos familiares inferiores a 4 veces el IPREM, que reúnan los requisitos para el acceso a una vivienda protegida, previstos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y su Reglamento, y que accedan a la compra, o adjudicación por una cooperativa de viviendas, de una vivienda protegida calificada de régimen especial o de régimen general, destinada a constituir su residencia habitual y permanente.

b) El requisito de la edad de la persona joven, a los efectos de ser beneficiaria de este programa, deberá ser cumplido por el miembro de la unidad familiar que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

c) Las personas beneficiarias de este programa deberán ser titulares de un contrato público o privado de adquisición o adjudicación de una vivienda protegida y justificar su efectiva compra o adjudicación, mediante la aportación de la correspondiente escritura pública, en el plazo que se determine en la orden reguladora, a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda, o si el objeto de la adquisición es una vivienda cuyas obras no estén terminadas, desde la calificación definitiva como vivienda protegida, o licencia de ocupación en otro caso.

El contrato podrá condicionar sus efectos a la concesión de la ayuda, o contener una cláusula resolutoria para el caso de no obtención de las mismas, pero no podrá imponerse penalización económica a la persona adquirente, en caso de que dicho contrato se deje sin efectos o se resuelva por la causa referida.

2. Ayudas.

a) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas a facilitar el pago del precio de la vivienda protegida adquirida o adjudicada. Dicha orden regulará la modalidad de dichas ayudas, así como su cuantía, requisitos y procedimiento de concesión. Las bases reguladoras y convocatorias de estas ayudas podrán prever la posibilidad de que accedan a las mismas las personas jóvenes que adquieran una vivienda libre, cuyo precio no supere el máximo previsto para la vivienda protegida en el mismo municipio, siempre que dichas personas cumplan los demás requisitos del programa.

b) Cuando las características de la adquisición reúna los requisitos establecidos en el artículo 57.2 del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

00174393

3. Colaboración y concertación.

La gestión de las presentes ayudas podrá encomendarse, mediante la concertación del oportuno convenio, a las entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 12 y por el procedimiento que en el mismo se describe.

4. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 5.ª Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 33. Objeto.

Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas consistentes en la subsidiación de las cuotas de préstamos cualificados o convenidos, obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda, siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda.

Artículo 34. Disposiciones particulares.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, el procedimiento para la concesión de esta ayuda será el regulado en el artículo 45 de la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

2. En el caso de ayudas en cuya tramitación no haya recaído resolución estimatoria para la totalidad de las anualidades para las que el correspondiente Plan estableciera el derecho a la subsidiación, si la disponibilidad presupuestaria no permitiera comprometer la totalidad de dichas anualidades, podrán emitirse resoluciones parciales sucesivas hasta alcanzar la totalidad del plazo previsto, incluso en el caso de modificación de las condiciones de los préstamos, dentro de las establecidas en el correspondiente convenio, sin que en ningún caso pueda suponer un aumento en la cuantía de la ayuda o duración de la misma.

3. No procederá la concesión de nuevas ayudas en el caso de actuaciones que hayan superado el plazo establecido para la obtención de calificación definitiva, incluyendo en su caso las prórrogas autorizadas.

Sección 6.ª Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas

Artículo 35. Objeto.

El objeto de este programa es fomentar la urbanización de suelos con el fin de facilitar su puesta a disposición para la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 36. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Son destinatarios de este programa los ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos o privados, que dispongan o gestionen suelo reservado para vivienda protegida.

2. Requisitos.

a) Los suelos que se incluyan en este programa cumplirán los siguientes requisitos:

1º. Tener planeamiento urbanístico estructural aprobado,

2º. Estar destinados en su mayor parte a viviendas protegidas

3º Requerir actuaciones urbanísticas para obtener la condición de suelo urbano,

00174393

4º. Estar libres de gravamen que impida la ejecución total o parcial de las obras de edificación.

b) La totalidad de las viviendas realizadas sobre suelos incluidos en el presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial, régimen general o de precio limitado.

3. Ayudas.

Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas a la adecuación de suelo con destino a vivienda protegida, mediante actuaciones de urbanización. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos y procedimiento de concesión.

4. Ámbito Territorial.

Municipios pertenecientes a la redes de asentamientos en áreas rurales y redes de ciudades medias.

CAPÍTULO III

Ayudas al alquiler

Artículo 37. Objeto.

El objeto de este programa es facilitar el acceso a la vivienda habitual y permanente de personas con ingresos limitados, mediante el otorgamiento de ayudas que contribuyan a hacer más asequible la renta de alquiler.

Artículo 38. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Son destinatarias de este programa las personas físicas con ingresos inferiores a 2,50 veces el IPREM, pudiendo determinar la orden que desarrolle este programa un límite superior de ingresos para casos excepcionales y justificados.

2. Requisitos.

Las personas beneficiarias serán titulares de un contrato de alquiler de vivienda habitual, cuya renta máxima y mínima subvencionable se fijará en la orden de la consejería competente en materia de vivienda que regule este programa.

3. Ayudas.

a) Mediante la orden mencionada se podrán establecer ayudas para el pago de la renta de alquiler. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos y procedimiento de concesión.

b) Cuando se reúnan los requisitos establecidos en los artículos 10 al 18 y 55 a 64 del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o los correspondientes en el Plan Estatal que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que se acuerden para la ejecución de dichos Planes.

4. Colaboración y concertación.

La consejería competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo competente en dicha materia, por delegación de la persona titular de la referida Consejería, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades previstas en el artículo 12 para la gestión de estas ayudas.

5. Ámbito Territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

00174393

TÍTULO III

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA

CAPÍTULO I

Rehabilitación residencial

Artículo 39. Disposiciones generales.

1. Los diferentes programas de rehabilitación residencial y urbana se centrarán en el objetivo de garantizar las condiciones de habitabilidad de una vivienda y fomentar actuaciones que conlleven mejoras importantes en cuanto a racionalización y consumo más eficiente de recursos, según establece la normativa vigente. A tales efectos las acciones a emprender en las viviendas individuales se clasificarán en: conservación, seguridad de utilización y accesibilidad y eficiencia energética.

2. Estos programas podrán establecer la consecución de tales objetivos para viviendas individuales, edificios de viviendas de tipología residencial colectiva o agrupadas en barriadas en las que se delimiten las oportunas áreas de rehabilitación y accesibilidad.

3. Por otra parte, las actuaciones en barriadas podrán incluir la regeneración del espacio público o de edificios de interés arquitectónico, según se establece en los programas del presente Plan, asegurando con ello la regeneración de la ciudad consolidada en su conjunto.

Artículo 40. El Sistema de Información de Vivienda en Andalucía en relación con la identificación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad.

1. En relación con la recepción y procesado de la información a que se refiere el artículo 13.1.a), el SIVA podrá solicitar y obtener de la Administración autonómica, así como de la Administración local, en marco del principio de colaboración, la información que necesite para identificar los espacios donde se detecten edificaciones residenciales que puedan presentar deficiencias en su conservación, mayor edad de la edificación, y afectadas por procesos de segregación social, y los ámbitos en los que las mismas estén integrados y cuenten con graves deficiencias o antigüedad en sus servicios o infraestructuras, en concreto:

a) Características del parque residencial en el municipio.

b) Delimitación de ámbitos, cuyas viviendas se encuentren en deficiente estado de conservación y edad de la edificación.

c) Cuantificación del número de viviendas protegidas existentes.

d) Tipologías residenciales.

e) Condiciones de las edificaciones.

f) Regímenes de tenencia.

g) Parque público de viviendas.

2. Además, el SIVA identificará las actuaciones de las áreas de regeneración y renovación urbanas en Andalucía desarrolladas en el marco de los planes andaluces de vivienda y suelo.

3. El desarrollo del SIVA contará para ello con la colaboración de los ayuntamientos y, de manera específica, con la información procedente de los planes municipales de vivienda y suelo, posibilitando al mismo tiempo la participación activa de otras instituciones y organizaciones sociales, así como de la población afectada, mediante el establecimiento de procedimientos específicos para ello.

4. Todo lo anterior permitirá elaborar por el órgano directivo competente en materia de vivienda el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad, que tendrá la consideración de base pública de datos.

00174393

Sección 1.ª Programa de rehabilitación de viviendas

Artículo 41. Objeto.

1. Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

2. Según los tipos de actuaciones a financiar, se distinguen dos líneas de actuación:

a) Línea 1: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, ya sean unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, o ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

b) Línea 2: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.

Artículo 42. Disposiciones particulares.

1. Personas beneficiarias.

Podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas propietarias o que tengan el derecho de uso y disfrute, o sean arrendatarias con la autorización de la persona propietaria, de las viviendas sobre las que promuevan obras de conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de la unidad de convivencia residente en la vivienda sean inferiores a 4 veces el IPREM.

2. Requisitos.

a) Para ser beneficiarias de este programa, las personas promotoras de las actuaciones no podrán haber obtenido una ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria, contabilizados desde la fecha de la resolución de concesión, salvo que la nueva solicitud se curse para una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en una vivienda donde residan personas con discapacidad.

b) Las viviendas objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

1º. Constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvenciones reguladas en estas bases.

2º. Estar finalizadas antes de 1996. Este requisito no será de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas mayores y personas con discapacidad.

3º. Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, que acredite la necesidad de las actuaciones a realizar en la vivienda.

3. Ayudas.

a) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas contribuir a la financiación del coste de las actuaciones de rehabilitación de las viviendas. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión. Entre los requisitos podrán establecerse limitaciones al uso y a la facultad de disponer de la vivienda rehabilitada durante un determinado plazo.

b) Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en los capítulos VI o VII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

00174393

4. Colaboración y concertación.

La orden mencionada en el apartado anterior podrá prever la posibilidad de que los ayuntamientos de los municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía actúen como entidades colaboradoras en la gestión de solicitudes y en la entrega y distribución de las subvenciones a las personas beneficiarias. Para ello, habrá de establecerse la concertación mediante la suscripción del oportuno convenio a que se refiere el artículo 12, y por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 2.ª Programa de rehabilitación de edificios.

Artículo 43. Objeto.

1. Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

2. Según los tipos de actuaciones a financiar, se distinguen dos líneas de actuación:

a) Línea 1: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en edificios de tipología residencial colectiva.

b) Línea 2: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en edificios de tipología residencial colectiva.

Artículo 44. Disposiciones particulares.

1. Entidades beneficiarias.

Podrán ser beneficiarias de este programa las comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, de los edificios sobre los que promuevan obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de las unidades de convivencia residentes en, al menos, la mitad de las viviendas que componen el edificio sean inferiores a 4 veces el IPREM.

2. Requisitos.

a) Para ser beneficiarias de este programa, las comunidades de propietarios promotoras de las actuaciones no podrán haber obtenido una ayuda para la rehabilitación del mismo edificio en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria, contabilizados desde la fecha de la resolución de concesión, salvo que la nueva solicitud se curse para una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en un edificio donde residan personas con discapacidad.

b) Los edificios objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

1º. Al menos, el 50 por ciento de las viviendas que componen el edificio habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes.

2º. Que, al menos, el 70 por ciento de la superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda.

3º. Estar finalizados antes de 1996. Este requisito no será de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad.

4º. Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, que acredite la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.

00174393

3. Ayudas.

a) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas contribuir a la financiación del coste de las actuaciones de rehabilitación de los edificios de tipología residencial colectiva. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión.

b) Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en los capítulos VI o VII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

4. Colaboración y concertación.

La gestión de las presentes ayudas podrá encomendarse, mediante la concertación del oportuno convenio, a las entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 12, y por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 3.ª Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública

Artículo 45. Objeto.

1. Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva y de viviendas, destinadas al alquiler, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para su conservación y mejora de sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

2. Según los tipos de actuaciones a financiar, se distinguen dos líneas de actuación:

a) Línea 1: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en edificios de tipología residencial colectiva o en viviendas, ya sean unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, o ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

b) Línea 2: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en edificios de tipología residencial colectiva o en viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.

Artículo 46. Disposiciones particulares.

1. Beneficiarias.

Podrán ser beneficiarias de este programa las Administraciones Públicas, o entes, organismos o sociedades de ellas dependientes, titulares de edificios o viviendas destinadas al alquiler, sobre los que promuevan obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de las unidades de convivencia residentes en al menos el 50 por ciento de las viviendas sean inferiores a 2,50 veces el IPREM.

2. Requisitos.

a) Para ser beneficiarias de este programa, las entidades promotoras de las actuaciones no podrán haber obtenido una ayuda para la rehabilitación del mismo edificio o vivienda en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria, contabilizados desde la fecha de la resolución de concesión, salvo que la nueva solicitud se curse para una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en un edificio donde residan personas con discapacidad.

b) Los edificios y viviendas objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

1º. Al menos, el 50 por ciento de las viviendas que componen el edificio habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes. Cuando la actuación se realice sobre viviendas esta habrán de constituir el domicilio habitual y

00174393

permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvenciones reguladas en estas bases. La orden reguladora de la ayuda a que se refiere el apartado 3 podrá establecer excepciones a este requisito, en los casos justificados, alegados por la entidad promotora de la actuación, en los que las viviendas no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad o seguridad constructiva para ser destinadas a domicilio habitual.

2º. Que, al menos, el 70 por ciento de la superficie construida sobre rasante de los edificios, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda.

3º. Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, que acredite la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.

3. Ayudas.

a) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas contribuir a la financiación del coste de las actuaciones de rehabilitación de los edificios y viviendas titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía y entidades de ellas dependientes. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión.

b) Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en los capítulos VI o VII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

4. Colaboración y concertación.

La gestión de las presentes ayudas podrá encomendarse, mediante la concertación del oportuno convenio, a las entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 12, por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 47. Actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. La consejería competente en materia de vivienda podrá promover y financiar con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía en vigor, actuaciones específicas de rehabilitación energética sobre edificios del parque residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previamente definidas en un plan programático que contemple el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma y el ámbito temporal del presente Plan.

2. Estas actuaciones se llevarán a cabo a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en virtud de las competencias previstas en el artículo 4.d) y h) de Decreto 174/2016, de 15 de noviembre.

3. Las actuaciones a financiar habrán de garantizar la mejora en al menos una letra en la Escala de Calificación Energética.

Sección 4.ª Programa de adecuación funcional básica de viviendas

Artículo 48. Objeto.

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para ello.

Artículo 49. Disposiciones particulares.

1. Personas beneficiarias.

Podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas mayores de 65 años o con discapacidad, con ingresos hasta 3 veces el IPREM, que promuevan obras para

00174393

mejorar la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente.

2. Requisitos.

Para ser beneficiarias de este programa, las personas promotoras de las actuaciones habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Cumplir alguna de las siguientes condiciones:

1º. Ser mayor de 65 años.

2º. Tener reconocido un grado de discapacidad de, al menos, el 33 por ciento.

3º. Tener reconocido un grado de gran dependencia (Grado III).

b) No haber obtenido una ayuda para la adecuación de la vivienda objeto de la actuación en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria, contabilizados desde la fecha de la resolución de concesión.

3. Ayudas.

a) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas contribuir a la financiación del coste de las actuaciones de adecuación funcional básica de viviendas. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión.

b) Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en el capítulo VII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

4. Colaboración y concertación.

La gestión de las presentes ayudas podrá encomendarse, mediante la concertación del oportuno convenio, a las entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 12, y por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 5.ª Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana

Artículo 50. Objeto.

Proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales que tengan su origen directo en fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas, o por efecto del cambio climático. En estos casos las ayudas a las que se refiere el apartado 3 del artículo siguiente podrán extenderse a los espacios públicos urbanos afectados.

Artículo 51. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Personas físicas o jurídicas propietarias de viviendas o comunidades de propietarios de edificios de viviendas en situación o riesgo de ruina como consecuencia del efecto directo de fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas, o por efecto del cambio climático, así como Ayuntamientos de los municipios andaluces, en su caso, cuando las actuaciones a financiar afecten a los espacios públicos urbanos.

2. Requisitos.

Las viviendas afectadas deberán haber sufrido daños que tengan como efecto su inhabitabilidad o una reducción considerable de su seguridad o salubridad, necesitando su reparación, o el establecimiento de medidas de protección frente a fenómenos futuros, tanto individuales como colectivos.

00174393

3. Ayudas.

Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se determinarán las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas que se regulen y sus cuantías, las condiciones y requisitos de los inmuebles y beneficiarios, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas.

La referida orden habrá de prever la compatibilidad o incompatibilidad de dichas ayudas con otras medidas de reparación que puedan establecerse.

4. Colaboración y concertación.

La gestión de las ayudas mencionadas podrá encomendarse, mediante la concertación del oportuno convenio, a las entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 12, y por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CAPÍTULO II

Rehabilitación urbana. Ciudades más humanas

Sección 1.ª Programa de áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA)

Artículo 52. Objeto.

1. Las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

2. Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

Artículo 53. Disposiciones particulares.

1. Entidades y personas beneficiarias.

Podrán ser beneficiarios de este programa los ayuntamientos que asuman la responsabilidad de la ejecución integral del Área de Regeneración Urbana y Accesibilidad delimitada para la actuación, así como las entidades o personas que promuevan la ejecución de actuaciones subvencionables en dicha Área, sean los propios ayuntamientos, las entidades adscritas a los mismos, las personas propietarias de viviendas y de edificios de tipología residencial colectiva o las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio.

2. Requisitos.

a) La ejecución de actuaciones en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad requerirán la previa delimitación territorial del ámbito de actuación. La delimitación se producirá por acuerdo de la consejería competente en materia de vivienda.

b) Los ámbitos urbanos propuestos para su delimitación habrán de cumplir los siguientes requisitos previos:

1º. Poseer unos límites territoriales definidos de manera inequívoca, pudiendo ser continuos o discontinuos.

00174393

2º. Tener clasificación urbanística de suelo urbano conforme a la legislación urbanística en vigor.

3º. Tener uso predominante residencial. A tal efecto, al menos el 70 por ciento de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito o la resultante según el planeamiento vigente, excluidas las plantas bajas o plantas inferiores con otros usos compatibles, deberá tener uso residencial de vivienda y no otro, como, por ejemplo, uso para el ejercicio de la actividad comercial.

4º. Contener una concentración predominante de viviendas que presenten graves deficiencias en sus condiciones de conservación y accesibilidad, y constituyan el domicilio habitual y permanente de población con menores recursos.

5º. Necesidad de mejora de las condiciones sociales de la población. A tal efecto, los ámbitos urbanos propuestos para su delimitación habrán de contar con un plan de intervención social, promovido por el correspondiente ayuntamiento.

6º. Encontrarse incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad a que se refiere el artículo 40.4.

Los requisitos establecidos en los apartado 2º y 3º no serán exigibles en los supuestos de eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

c) Las propuestas de delimitación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad podrán seleccionarse, tras el análisis de las presentadas previa convocatoria pública a los ayuntamientos, de acuerdo a los procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan, o elaborarse directamente en el ámbito de la consejería competente en materia de vivienda cuando las viviendas que integran el ámbito propuesto para su delimitación formen parte del parque residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Ayudas.

a) En las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad delimitadas podrá financiarse la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización del espacio público y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos. También podrán financiarse actuaciones de eliminación de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas a financiar el coste de las actuaciones a realizar en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión.

Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en el capítulo VIII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

b) Las actuaciones de provisión de equipamientos de uso colectivo a través de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico y de mejora del espacio público incluidas en Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad, podrán desarrollarse mediante su incorporación, respectivamente, a los programas de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico y rehabilitación del espacio público, que se definen en las Secciones segunda y tercera.

4. Colaboración y concertación.

Las actuaciones en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad priorizarán en su desarrollo la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas y demás agentes intervinientes, así como la actuación integral coordinada entre las distintas consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con los

00174393

correspondientes ayuntamientos, posibilitando, al mismo tiempo, la participación activa de la población afectada, de otras instituciones, así como de las organizaciones sociales interesadas en colaborar.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 54. Actuaciones gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el parque público de viviendas.

1. Las actuaciones que, en el ejercicio de sus competencias, desarrolle la consejería competente en materia de vivienda sobre el parque de viviendas titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad serán gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en virtud de lo establecido el artículo 5.d) y e) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre.

2. A efectos de su consideración en el reparto de compromisos financieros a incluir en los acuerdos que se suscriban para la financiación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, los fondos que se apliquen por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma.

Sección 2.ª Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan rehabilita patrimonio

Artículo 55. Objeto.

1. El programa para la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de aquellos edificios de titularidad pública, que tengan un destacado interés patrimonial, y en los que por dicha circunstancia exista un interés colectivo objetivo para su puesta en valor y uso como equipamiento público.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se valorará la adopción de medidas de apoyo y fomento de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico de titularidad privada, para impedir la pérdida de este patrimonio y propiciar su puesta en valor y uso público total o parcial, en el porcentaje mínimo que se concrete en la norma que desarrolle este programa, atendiendo el interés común de la sociedad.

Artículo 56. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, según lo previsto en el artículo anterior, titulares de edificios de elevado interés arquitectónico, estén o no incluidos dentro del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. Requisitos y ejecución.

a) La consejería competente en materia de vivienda, en base al Inventario de edificios de interés arquitectónico de propiedad pública de carácter local en Andalucía, elaborará un Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Público Edificado de interés arquitectónico de carácter local.

b) Las actuaciones serán seleccionadas por el órgano directivo en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía, conforme al Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Público Edificado.

c) En el caso de las actuaciones comprendidas en el apartado 1 del artículo anterior, la ejecución de las actuaciones corresponderá a la consejería competente en materia de vivienda a través de la concesión de una subvención en especie, mediante convenio con las entidades públicas, en los términos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.

00174393

d) La ejecución de las actuaciones definidas en el apartado 2 del artículo anterior, que hayan recibido la ayuda que se determine, corresponderá a la entidad titular del mismo por sus propios medios y en los términos que disponga la orden de la consejería competente en materia de vivienda que desarrolle el programa, la cual podrá concertar convenios con las entidades titulares de los edificios, a los efectos de regular las condiciones de las ayudas y las medidas de impacto en la ciudadanía.

3. Ayudas.

a) Por orden de la consejería competente en materia de vivienda, una vez elaborado el Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Público Edificado de interés arquitectónico de carácter local, se desarrollará el presente programa mediante bases reguladoras, que deberán aprobarse en el plazo de seis meses a partir de la elaboración del referido Documento. En dicha normativa de desarrollo podrán establecerse líneas de ayudas, incluida la ayuda en especie en el caso previsto en el apartado 2.c), en relación con el objeto de este programa, fijando su cuantía y procedimiento de concesión, así como la posibilidad de firmar convenios con las entidades colaboradoras.

b) Las solicitudes que se presenten en cada convocatoria, que sean admitidas pero que no sean seleccionadas, quedarán incorporadas al Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Público Edificado vinculado a este programa, con objeto de que en sucesivas convocatorias, en las órdenes que las regulen y cuando así se prevea, las propuestas incorporadas a dicho Documento queden automáticamente admitidas con la mera reiteración de la solicitud por parte de los promotores, en el caso de que cumplan los requisitos de la nueva convocatoria, que incluirá una declaración responsable de que cumplen los requisitos de la nueva convocatoria.

c) Las entidades titulares de los edificios objeto de las actuaciones habrán de contemplar en su solicitud las medidas que hayan previsto para que la actuación de rehabilitación tenga un impacto en la sociedad, manteniendo o ampliando el conocimiento, acceso público de la ciudadanía al edificio en cuestión y la disposición al uso público total o parcial del mismo.

d) La financiación de las actuaciones podrá complementarse con financiación de otras Administraciones y agentes intervinientes.

e) Como parte de la financiación de este programa se utilizará el importe de la partida equivalente al menos al 1 por ciento de la inversión cultural contemplada en el artículo 84 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, que corresponda a la consejería competente en materia de vivienda, cumpliendo así con el compromiso de la inversión en Patrimonio Cultural. Para ello se podrán establecer acuerdos con la consejería competente en materia de cultura y patrimonio histórico.

4. Colaboración y concertación.

La gestión de las presentes ayudas podrá encomendarse, mediante la concertación del oportuno convenio, a las entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 12, y por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 3ª Programa de rehabilitación del espacio público. Plan vive tu ciudad

Artículo 57. Objeto.

1. El programa de rehabilitación del espacio público urbano, Plan Vive tu Ciudad, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de reconversión o adecuación urbana del espacio público, que persigan la regeneración de la ciudad consolidada, en la búsqueda de un modelo de ciudad más humana, sostenible y accesible. Se pretende con ello fomentar la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

00174393

2. En el marco de este programa se mantendrán y/o adaptarán los criterios y objetivos puestos en marcha al amparo del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, para el desarrollo de intervenciones sobre el espacio público urbano, así como acciones de sensibilización, formación y difusión con el fin de mejorar su calidad y su valorización.

Artículo 58. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Serán destinatarios del programa de rehabilitación del espacio público urbano los ayuntamientos de los municipios andaluces.

2. Contenido y requisitos de las propuestas.

Las actuaciones del programa de intervención sobre el espacio público serán seleccionadas por el órgano directivo competente en materia de vivienda de la Administración autonómica, de acuerdo a los criterios y procedimientos establecidos en la normativa de desarrollo del presente Plan.

Las propuestas deberán cumplir los siguiente requisitos:

1º. El ámbito deberá estar dentro de la ciudad consolidada y todos los suelos donde se desarrolle la propuesta de intervención deberán ser urbanos.

2º. La propuesta se ajustará al Planeamiento General aprobado, así como al Planeamiento de Desarrollo si lo requiriera.

3º. La propuesta responderá al objeto del programa definido en el artículo anterior.

En todo caso, las propuestas que opten a ser seleccionadas habrán de contemplar:

a) Objetivos que se pretenden alcanzar.
b) Análisis y diagnóstico del contexto urbano general.
c) Descripción detallada de la actuación.
d) Descripción de actuaciones y agentes en relación a la participación ciudadana.
e) Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal.
f) Aspectos medioambientales y socioeconómicos.
g) Programación temporal.
h) Estudio de la viabilidad económica y financiera.
i) Indicadores de evaluación.
j) Propuestas de uso y mantenimiento.

3. Ayudas.

a) Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se desarrollará el presente programa, para el que podrán establecerse líneas de ayudas, fijando su cuantía y procedimiento para su concesión.

b) Las solicitudes que se presenten en cada convocatoria, que sean admitidas pero que no sean seleccionadas, quedarán incorporadas a un Banco de Propuestas de Actuación vinculado a este programa, que generará y gestionará el órgano directivo con competencia en materia de vivienda, con objeto de que, en sucesivas convocatorias, en las órdenes que las regulen y cuando así se prevea, las propuestas incorporadas al referido Banco quedarán automáticamente admitidas con la reiteración de la solicitud por parte de los promotores, en el caso de que cumplan los requisitos de la nueva convocatoria, que incluirá una declaración responsable de que cumplen los requisitos de la nueva convocatoria..

c) La ejecución de los proyectos de adecuación de espacio público corresponderá a la consejería competente en materia de vivienda, a través de la concesión de una subvención en especie, mediante convenio con los ayuntamientos de los municipios en que se desarrollen las actuaciones, en los términos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan, pudiéndose determinar la participación de la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el desarrollo de las actuaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.e) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre,

00174393

que atribuye a dicha empresa la ejecución de actuaciones de regeneración de espacios libres y equipamiento metropolitano expresamente encomendadas.

d) La financiación de las actuaciones podrá complementarse con financiación de otras Administraciones Públicas y agentes intervinientes.

4. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 4.ª Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan revive tu centro

Artículo 59. Objeto.

El programa de rehabilitación de conjuntos históricos Plan Revive tu Centro tiene por objeto el fomento de la rehabilitación y recualificación del espacio público y de los elementos privados de acceso público o visibles desde el espacio público, mediante el establecimiento de ayudas para modernizar este espacio, actualizar los servicios y adecuar los conjuntos, con el fin de lograr una ciudad más accesible y sostenible, sin demérito de las circunstancias que determinan la catalogación de este espacio público como conjuntos históricos, valorizando las mismas y potenciando su valor histórico, cultural, patrimonial y etnológico, y la potencialidad turística de los mismos.

Artículo 60. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Serán destinatarios del programa de rehabilitación de conjuntos históricos los ayuntamientos con Conjuntos Históricos declarados conforme a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

2. Requisitos y contenido de las propuestas.

Las propuestas de actuaciones que opten a ser seleccionadas habrán de incluir:

a) Objetivos que se pretenden alcanzar.

b) Análisis y diagnóstico del contexto urbano general.

c) Descripción detallada de la actuación.

d) Descripción de actuaciones y agentes en relación a la participación ciudadana.

e) Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal.

f) Bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico Andaluz o Catalogados incluidos en el ámbito de la actuación.

g) Valores históricos, culturales, patrimoniales, etnológicos o similares presentes en el conjunto.

h) Descripción de cautelas, limitaciones y prohibiciones en la actuación.

i) Descripción de propuesta de regulación de limitaciones, prohibiciones y adecuaciones a establecer respecto de espacios privados.

j) Aspectos medioambientales y socioeconómicos.

g) Programación temporal.

h) Estudio de la viabilidad económica y financiera.

i) Indicadores de evaluación.

3. Ayudas.

Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se regularán las ayudas de este programa, así como sus requisitos, contenido y procedimiento de concesión. En las convocatorias se exigirá que el conjunto propuesto esté legalmente calificado como conjunto histórico conforme a lo prevenido en los artículos 25 y 26 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

4. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

00174393

TÍTULO IV

VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

CAPÍTULO I

Intermediación e intervención

Sección 1.ª Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas

Artículo 61. Objeto.

El objeto de este programa es facilitar la permuta de viviendas, de forma indistinta, tanto protegidas como libres, entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de propietaria o de arrendataria.

Artículo 62. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

El programa de permutas protegidas se dirige a las unidades familiares o de convivencia que se encuentren en las circunstancias descritas en el siguiente apartado.

2. Requisitos.

La permuta de vivienda se considerará actuación protegible siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Al menos una de las unidades familiares o de convivencia deberá ocupar una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, incluidas la personas señaladas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales o familiares o disminución de los ingresos, que determine la imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda, o concurran situaciones de estrés que perjudiquen la salud de los miembros de la familia a causa de un entorno psicológicamente conflictivo.

b) En el caso de que el objeto de la permuta sean viviendas protegidas, deberán cumplirse los requisitos de ingresos previstos en el presente Plan para el acceso a las mismas, así como el resto de requisitos establecidos en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, además de la que sea objeto de la permuta.

d) El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el valor fijado como base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el caso de las viviendas libres.

e) En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.

Para apreciar la adecuación de la vivienda a las circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, a los efectos de lo establecido en el apartado a), se tendrá en cuenta la ratio de 15 metros cuadrados útiles por persona.

3. Procedimiento.

a) La consejería competente en materia de vivienda regulará mediante orden el procedimiento para la declaración de permuta protegida, que incluirá el asesoramiento,

00174393

fomento, apoyo y supervisión de los cambios de vivienda y la comprobación de las condiciones físicas y jurídicas de las viviendas a permutar.

b) La declaración de permuta protegida conllevará la calificación como actuación protegible, a fin de obtener los beneficios fiscales o de cualquier tipo previstos en la legislación vigente para este tipo de actuaciones.

c) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se creará y regulará una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares, cumpliendo los requisitos del apartado 2, necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

Se podrán integrar en esta bolsa las viviendas de las que ostenten el pleno dominio o derecho real de goce o disfrute vitalicio las personas que accedan a una vivienda protegida en los supuestos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuando las ordenanzas del correspondiente Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida no hayan regulado la puesta a disposición del mismo, o renuncien a dicha puesta a disposición.

4. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 2.ª Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso

Artículo 63. Objeto.

El objeto del programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso es la captación de viviendas procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, y sean ofrecidas libremente, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su uso por las personas de especial protección definidas en el artículo 5, preferentemente por mujeres víctimas de violencia de género y por personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional con necesidad urgente de alojamiento, bajo la administración y gestión directa de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, como entidad que tiene atribuida la administración y gestión del patrimonio público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en virtud de lo establecido en el artículo 4.d) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, o bien mediante la colaboración con otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, incluyendo las propias entidades propietarias, previa la suscripción del oportuno convenio, que determine el plazo de cesión y las condiciones en las que puede alterarse el mismo, la contraprestación prevista, así como las garantías de la entidad gestora en relación con el mantenimiento del destino habitacional de las viviendas.

Artículo 64. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios de las viviendas incorporadas al programa.

Las viviendas se destinarán a las personas de especial protección definidas en el artículo 5, preferentemente, a mujeres víctimas de violencia de género y a personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, con necesidad urgente de alojamiento detectada por los servicios sociales comunitarios.

2. Requisitos.

a) Para su incorporación al parque público, las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

1º. Estar ubicadas en municipios andaluces en los que se haya detectado una situación de las descritas en el artículo 13.1 de este Plan o exista demanda de viviendas para personas en situación de emergencia habitacional, detectada por los servicios sociales comunitarios, o bien puesta de manifiesto a través de los datos obrantes en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida o de otros informes o

00174393

estudios sobre necesidad de vivienda que se efectúen o lleven a cabo por el Foro de la Vivienda de Andalucía o se reflejen en los planes municipales de vivienda y suelo.

2º. Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva, así como de habitabilidad, exigidas por la normativa aplicable, que permitan su uso como vivienda habitual y permanente.

3º. Disponer de equipamiento, instalaciones y mobiliario en cocinas y baños indispensable para realizar las funciones básicas de habitabilidad.

b) Podrán incorporarse al programa promociones de viviendas inacabadas, siempre que al menos tengan ejecutado un 50 por ciento de la obra, o que no reúnan los requisitos 2º y 3º del apartado a). En estos casos, el convenio de cesión se adaptará a esta circunstancia, en función de las obras necesarias para la terminación o adaptación.

c) Las viviendas serán habitadas de forma temporal, hasta que los destinatarios del programa puedan acceder a una vivienda permanente, por resultar adjudicatarios de una vivienda protegida, mediante los procesos de adjudicación legalmente previstos, o por mejora de sus circunstancias sociales y económicas que le permitan el acceso a una vivienda libre.

d) Los ingresos anuales de las personas ocupantes no superarán 2,50 veces el IPREM.

e) La contraprestación a abonar por las personas ocupantes de las viviendas no podrá superar la cuarta parte de los ingresos anuales de la totalidad de los miembros de la unidad familiar o de convivencia.

3. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 3.ª Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la comunidad autónoma de andalucía

Artículo 65. Objeto.

El objeto del programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía es auxiliar a dichas personas cuando, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de las rentas de arrendamiento, en base a la determinación temporal de la renta, que en el ámbito protegido posee el carácter de máxima legal.

Artículo 66. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Serán destinatarias del programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía las personas arrendatarias de las viviendas de dicho parque.

2. Medidas de apoyo.

a) Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse medidas de apoyo en relación con el objeto del este programa. Esta orden regulará el procedimiento, requisitos y condiciones de su otorgamiento.

b) Las medidas de apoyo, que tendrán carácter temporal, consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y minoraciones de renta por causas tasadas.

c) La gestión de dichas medidas de apoyo corresponderá a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en virtud de lo establecido en el artículo 4.d) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre.

3. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

00174393

CAPÍTULO II

Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social

Artículo 67. Objeto.

El objeto de este programa es facilitar el acceso a la vivienda o a cualquier alojamiento o dotación residencia a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables por sus circunstancias personales, económicas o sociales y en especial con menores y personas dependientes a su cargo a través de la financiación de la renta a satisfacer por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social, regulado en la Ley 43/2015, de 9 de octubre, del Tercer Sector de Acción Social, que operen en el territorio andaluz.

Artículo 68. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Serán destinatarias de este programa las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social que operen en el territorio andaluz y que gestionen viviendas, alojamientos o dotación residencial para acoger a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables por sus circunstancias personales, económicas o sociales, determinadas por los servicios sociales comunitarios, en un informe emitido a solicitud de las personas destinatarias de las viviendas, de conformidad con las funciones asignadas a dichos servicios en los apartados 4, 5, 6 y 15 del artículo 28 de la Ley 9/2016, de 27 de diciembre.

2. Requisitos.

a) Las entidades deberán estar legalmente constituidas, inscritas en el correspondiente registro y domiciliadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Las viviendas deberán proceder del parque público residencial o tratarse de viviendas procedentes del mercado libre, cuyos titulares previamente hubieran suscrito contrato de alquiler de las mismas expresamente y de forma voluntaria, o proceder de cesión del uso por otras entidades mediante convenio suscrito con las Administraciones Públicas, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector de Acción Social.

c) Se cederán a sus ocupantes mediante un precio que no supere el 25 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia destinataria. La entidad que reciba las viviendas se constituirá en la responsable de la gestión, control y seguimiento de la persona o personas que residan en las viviendas, alojamientos o dotación residencial, así como del precio que deban satisfacer sus ocupantes.

d) De acuerdo con los términos del informe que se emita por los servicios sociales comunitarios, será necesaria la intervención simultánea de estos, sin perjuicio de que las entidades encargadas de la aplicación del programa, o las Administraciones Públicas, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector a través de las cuales se aplique, pongan a disposición de dichos servicios unidades propias de atención social. Se adoptarán medidas para implicar a la población del entorno en el que residen, garantizando su cohesión social.

3. Ayudas.

Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse líneas de ayudas al alquiler para las referidas entidades, en relación con el objeto de este programa. Esta orden regulará el procedimiento, requisitos y condiciones de otorgamiento de las ayudas correspondientes a este programa.

00174393

4. Colaboración y concertación.

Se fomentará una acción coordinada entre la Administración pública o las organizaciones sin ánimo de lucro cuyos fines sean la realización de actividades de carácter social, con los municipios o con otros departamentos de la Junta de Andalucía, para que conforme a las competencias de cada uno, se pueda alcanzar una solución eficaz de manera conjunta para proporcionar vivienda a las personas y colectivos incluidos en el ámbito del Capítulo II del Título IV.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de Andalucía.

CAPÍTULO III

Protección de personas afectadas por desahucios, "Nadie sin hogar"

Artículo 69. Objeto.

Este programa tiene por objeto proporcionar la información y asesoramiento a:

1. Las personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, o en riesgo de que dicho procedimiento se inicie, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda, así como personas que muestren incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente que no sea de titularidad pública.

2. Personas de especial protección señaladas en el artículo 5, especialmente las que tengan ingresos familiares por debajo del umbral de la pobreza o se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

Artículo 70. Atención prioritaria y singularizada.

El programa de protección a personas afectadas por desahucios atenderá, de forma prioritaria y singularizada a las personas indicadas en el artículo anterior, mediante:

a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.

b) La información y el asesoramiento a personas que, por causas sobrevenidas, no puedan afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente, o hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, incluyendo en este caso la intermediación para la negociación con la entidad financiera.

c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.

d) La información y el asesoramiento a personas con movilidad reducida que necesiten una vivienda adaptada.

e) La protección de aquellas personas que hayan sido o vayan a ser lanzadas de su domicilio habitual.

Artículo 71. Desarrollo y ejecución.

Corresponde a los órganos territoriales provinciales de la consejería competente en materia de vivienda el desarrollo y ejecución del programa de protección a personas afectadas por desahucios: "Nadie sin Hogar", que será atendido, de forma gratuita, con los recursos humanos y materiales propios de los citados órganos.

Para ello, dicha Consejería podrá crear una comisión asesora formada por funcionarios de carrera del Subgrupo A1, que podrán informar a la persona afectada en sus actuaciones ante los organismos judiciales y quedarán acreditados para realizar gestiones ante entidades financieras y otros entes, a fin de facilitar la información y el asesoramiento descrito en el artículo anterior. En ningún caso estos funcionarios podrán

00174393

participar en procesos judiciales para ejercer funciones relacionadas con la defensa o representación judicial.

Artículo 72. Carácter integral.

Al objeto de prestar una información y asesoramiento de carácter integral en materia de desahucios, el resto de consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con relación a esta materia darán un trato singularizado y preferente a cualquier solicitud de colaboración, dirigida a lograr la protección de las personas a quienes va dirigido el programa de protección a personas afectadas por desahucios y satisfacción de su posibles necesidades laborales, educativas, de integración social, etc.

Artículo 73. Convenios de colaboración o cooperación.

Para el logro del objetivo previsto en el artículo 69, la consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración o cooperación con las entidades locales, así como con otras entidades públicas o privadas, o agentes sociales que persigan fines análogos, dirigidos a la atención gratuita a la ciudadanía en materia de desahucios.

CAPÍTULO IV

Viviendas para realojos y emergencias

Sección 1ª Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio

Artículo 74. Objeto.

El objeto de este programa es facilitar el ejercicio del derecho a una vivienda digna a aquellas personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que, como consecuencia de un cambio de circunstancias laborales u otras que supongan una merma de sus ingresos, hayan perdido su vivienda habitual por no poder hacer frente al pago de préstamos hipotecarios o de la renta del alquiler.

Artículo 75. Disposiciones particulares.

1. Destinatarias.

El programa de realojo se dirige a las personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que hayan perdido la titularidad de su vivienda habitual como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria o hayan sido desahuciadas por impago de las rentas del contrato de arrendamiento sobre su vivienda habitual.

2. Requisitos.

a) Estar en proceso de ejecución hipotecaria o en situación de desahucio por motivo de alquiler, aunque no se haya ejecutado el lanzamiento, y tener acreditado mediante informe de los servicios sociales comunitarios encontrarse en una situación de vulnerabilidad residencial.

b) Estas personas tendrán acceso a una vivienda, preferentemente de promoción pública y en el caso de que no exista disponibilidad, se procurará el acceso a cualquier otra vivienda en alquiler.

c) La orden de la consejería competente en materia de vivienda que desarrolle este programa incorporará la posibilidad de permanecer en la misma vivienda sujeta a la ejecución, en las condiciones pactadas con las entidades propietarias de las viviendas mediante convenio de colaboración que con el citado objeto pueda suscribirse entre ambas, o el realojo en otra vivienda que puede ser proporcionada por el municipio de residencia de la persona afectada.

00174393

3. Ayudas.

Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas para las personas destinatarias de este programa, estableciéndose su cuantía, el procedimiento, requisitos y condiciones de su otorgamiento.

4. Colaboración y concertación.

La consejería competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo competente en dicha materia, por delegación de la persona titular de la referida Consejería, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades previstas en el artículo 12.

5. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 2.ª Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial

Artículo 76. Objeto.

Este programa tiene por objeto proporcionar soluciones de alojamiento de carácter transitorio de las previstas en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, a las personas físicas, unidades familiares o de convivencia en riesgo o situación de exclusión social, determinada por los servicios sociales comunitarios, por encontrarse sin hogar o en una situación de absoluta imposibilidad de atender las obligaciones de pago derivadas de la renta del alquiler o del préstamo hipotecario de la vivienda en la que tenga establecida su residencia habitual y permanente.

Artículo 77. Disposiciones particulares.

1. Destinatarias.

Podrán ser destinatarias de este programa las personas físicas, unidades familiares o de convivencia con ingresos reducidos por circunstancias sobrevenidas, como tener todos sus miembros en situación de desempleo, personas mayores de 65 años o menores de edad a su cargo, mujeres víctimas de violencia de género u otras personas o familias, siempre que los servicios sociales comunitarios hayan determinado que se encuentran en situación de riesgo inminente o situación de exclusión social.

2. Requisitos.

Los ingresos de las unidades familiares o de convivencia destinatarias de este programa no podrán superar 2,50 veces el IPREM. Las situaciones de necesidad deberán ser evaluadas y priorizadas por las entidades locales, con preferencia por la atención a las unidades familiares con hijos menores de edad o personas dependientes a su cargo y las mujeres víctimas de violencia de género.

3. Ayudas.

Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se regulará la cuantía de las ayudas a las familias beneficiarias, consistente en una subvención para el pago anual de alquiler o de la hipoteca de la vivienda, así como el procedimiento, requisitos y condiciones para su otorgamiento. De acuerdo con lo establecido en el artículo 13.1, se podrá restringir la aplicación de este programa a los ámbitos territoriales donde especialmente se detecte su necesidad, o priorizar los mismos territorialmente.

4. Colaboración y concertación.

La consejería competente en materia de vivienda, a través del órgano directivo competente en dicha materia, por delegación de la persona titular de la referida Consejería, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades previstas en el artículo 12.

5. Ámbito territorial.

En todo el territorio de Andalucía.

00174393

CAPÍTULO V

Programa para la integración social

Artículo 78. Objeto.

Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas para la gestión de las viviendas para la integración social, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda.

Artículo 79. Disposiciones particulares.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, para el caso de ayudas no resueltas, el procedimiento para la concesión de esta ayuda será el regulado en el artículo 45 de la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

2. En el caso de ayudas no resueltas para la totalidad de las anualidades para las que el correspondiente Plan estableciera el derecho a la ayuda, si la disponibilidad presupuestaria no permitiera comprometer la totalidad de dichas anualidades, podrán emitirse resoluciones parciales sucesivas hasta alcanzar totalidad del plazo previsto.

3. No procederá la concesión de nuevas ayudas en el caso de actuaciones que hayan superado el plazo establecido para la obtención de calificación definitiva, incluyendo en su caso las prórrogas autorizadas.

TÍTULO V

INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN, COOPERACIÓN Y FORO ANDALUZ DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

Investigación

Artículo 80. Objeto.

1. El objeto de este programa es mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad de la vivienda y el fomento de la arquitectura en Andalucía, mediante el impulso de las estrategias más adecuadas para el cambio, y el análisis de los logros conseguidos, manteniendo de forma sostenida la actividad investigadora sobre la situación de la vivienda y la arquitectura en Andalucía, así como sobre la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, histórico y antropológico andaluz, englobando desde su catalogación y conservación, hasta su puesta en valor y su reutilización. Todo ello a través de nuevas perspectivas conceptuales que den respuesta arquitectónica a las necesidades de transformación y crecimiento.

2. Se destacará especialmente la rehabilitación de los centros históricos y su habitabilidad, haciendo especial hincapié en la sostenibilidad, el consumo, la eficiencia energética, la accesibilidad, así como la convivencia, de forma que se eviten las consecuencias negativas que se pudieran derivar del gran reto del turismo y la gentrificación, mediante respuestas arquitectónicas y la propuesta de nuevas formas de organización y ocupación de estos centros.

Articulo 81. Líneas de actuación.

1. Las líneas de actuación abarcan la realización de estudios, publicaciones, registro, catalogación y difusión del conocimiento arquitectónico y urbano y la transferencia de valores universales. También se incluyen aquellas actividades de divulgación como la

00174393

organización y participación en encuentros y exposiciones, actuaciones de capacitación en técnicas y metodologías para la intervención arquitectónica, residencial, de planeamiento urbano y de planificación territorial.

2. Dentro de la línea de investigación e innovación se incluye el impulso y realización de actividades e iniciativas de I+D+I que faciliten o que aporten redes de investigación basadas en el desarrollo de la teoría y tecnología en el sector de la vivienda, la arquitectura y la edificación.

Teniendo en cuenta lo anterior, se consideran del máximo interés los proyectos, programas y actuaciones que puedan ser ejemplos de transferencia inmediata, que puedan tener aplicación práctica directa, bien en las políticas de la consejería competente en materia de vivienda, bien en las actividades que esté desarrollando el tejido social andaluz en relación a estas temáticas.

Artículo 82. Temas prioritarios.

Los temas a desarrollar dentro del programa de investigación son los correspondientes a los campos de actuaciones establecidos por la Agenda Urbana de Andalucía 2030 y este Plan, desde las competencias del órgano directivo competente en materia de vivienda. Entre ellos destacan:

1. Actuaciones dirigidas a dar respuesta a los problemas sociales, económicos, habitacionales y de la agenda de desarrollo urbano, promoviendo una perspectiva integral y reactivadora.

2. Vivienda y arquitectura, incluyendo el aspecto de la sostenibilidad y de la eficiencia energética, fomentando la racionalización de las intervenciones.

3. Rehabilitación del patrimonio arquitectónico, tanto el industrial, como centros históricos, incentivando su dimensión de habitabilidad y convivencia, tratando especialmente el turismo y la gentrificación.

4. El espacio público en los ámbitos que competen a la consejería competente en materia de vivienda, incluidos los aspectos relacionados con el medio ambiente, la accesibilidad, la movilidad y la seguridad.

Artículo 83. Medidas.

En el marco del programa se llevará a cabo la promoción y desarrollo de la actividad investigadora y acciones de innovación sobre la situación de la vivienda en Andalucía y fomento de la arquitectura mediante ayudas, que se regularán por orden de la consejería competente en materia de vivienda, publicándose convocatorias de carácter anual.

Artículo 84. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán solicitar las ayudas que se regulen las universidades públicas andaluzas.

CAPÍTULO II

Formación

Artículo 85. Objeto.

1. Es objeto de este programa diseñar y promover programas de formación para las personas que realicen actividades relacionadas con el ámbito de la vivienda y de la arquitectura, profesionales del sector, entidades colaboradoras previstas en el artículo 12 y trabajadores de los servicios públicos que directamente traten esta temática, así como promover acciones dirigidas a la formación de jóvenes andaluces en materias relacionadas con la vivienda, la arquitectura y la rehabilitación, en el contexto de la Administración autonómica, permitiendo una adecuación constante a la aplicación de conocimientos. Tendrán especial relevancia aquellas acciones encaminadas a dar a conocer los contenidos, metas y objetivos de la nueva Agenda Urbana de Andalucía 2030.

00174393

2. Se promoverán también una serie de acciones de formación, información y sensibilización de la cultura de la rehabilitación, tanto edificatoria como urbana, que resalten la oportunidad de reutilizar los recursos existentes, dinamicen la economía, impulsen la integración social, activen el espacio público o mejoren la eficiencia energética, difundiendo y reconociendo los ejemplos de buenas prácticas en la intervención, gestión y mantenimiento de la ciudad consolidada.

Artículo 86. Medidas.

1. Las medidas de este programa de formación consistirán en:

a) Convocatorias periódicas de becas de formación, investigación y apoyo en materia de vivienda, arquitectura y rehabilitación, dirigidas a arquitectos andaluces.

b) Realización de acciones de formación e información dirigidas al personal de las Administraciones Públicas, sobre las materias asignadas en el correspondiente Decreto de estructura al órgano directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía.

c) Organización de encuentros, seminarios y jornadas, dirigidas a profesionales vinculados al ámbito de la vivienda y de la arquitectura tanto de Administraciones Públicas como entidades privadas.

d) Desarrollo de acciones de formación, información y sensibilización de la cultura de la rehabilitación.

Estas medidas se impulsarán y coordinarán por parte de la consejería competente en materia de vivienda, y se desarrollarán en los formatos que permitan la difusión de sus contenidos de la manera más amplia posible en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dirigidas tanto al ámbito profesional y especializado como a la ciudadanía en general.

2. En relación con el fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana, las acciones a impulsar serán las siguientes:

a) Acciones de formación, información y sensibilización que promuevan entre la sociedad andaluza una cultura de la rehabilitación edificatoria y urbana.

b) Participación o fomento de jornadas técnicas especializadas o de investigación y estudios que permitan extender o profundizar en la cultura de la rehabilitación edificatoria y urbana.

c) Reconocimiento público de los ejemplos de buenas prácticas en la intervención, gestión y mantenimiento de la ciudad consolidada.

d) Colaboración con ayuntamientos y otras Administraciones Públicas, así como con instituciones y organizaciones sociales, profesionales y empresariales.

e) Las acciones de innovación, desarrollo, investigación y difusión que se regulan en el Título V de este Plan estarán dirigidas entre otras cuestiones al fomento de la cultura de la rehabilitación.

Artículo 87. Beneficiarios.

En el caso de becas de formación, serán destinatarios los jóvenes profesionales del sector de la arquitectura. El personal dependiente de la consejería competente en materia de vivienda y de entidades locales, profesionales libres del sector de la arquitectura, derecho y economía relacionados con la vivienda, y personal vinculado al sector de la arquitectura, la rehabilitación y la vivienda, serán destinatarios de la formación específica, en atención a las actuaciones previstas en el resto del Articulo 86.

00174393

CAPÍTULO III

Programa de difusión. Premios Andalucía de Arquitectura

Artículo 88. Objeto.

1. El programa de difusión tiene como objeto dar a conocer la realidad de la vivienda y el fomento de la arquitectura en Andalucía y la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, histórico y antropológico andaluz, para fundamentar y difundir el conocimiento arquitectónico y la transferencia de valores universales.

2. El programa se llevará a cabo mediante:

a) La concesión de Premios Andalucía de Arquitectura, con la intención de estimular, mediante el reconocimiento público, la destacada labor que desarrollan entidades, asociaciones, empresas y profesionales, que hayan contribuido con su trabajo al conocimiento y difusión de materias y acciones relacionadas con la arquitectura andaluza. Se propone además destacar el conjunto de la labor continuada que los profesionales o instituciones han puesto a su servicio, constituyéndose como trayectorias de significado trascendente en el panorama arquitectónico andaluz.

b) Actualización sistemática de los contenidos relativos a las actuaciones del órgano directivo competente en materia de vivienda en el Portal de la Junta de Andalucía, así como su difusión a través las redes sociales

Artículo 89. Premios Andalucía de Arquitectura.

1. Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se aprobarán las bases reguladoras para la concesión de los Premios Andalucía de Arquitectura, ateniéndose, según determine en la correspondiente convocatoria, a las modalidades de arquitectura de nueva planta, de rehabilitación y por trayectoria profesional; intervención en el espacio público; proyecto fin de grado o fin de master; joven trayectoria arquitectónica, y construcción.

Se pretende alcanzar con estas modalidades cualquier obra o especialidad, como pueda ser obra construida, rehabilitación, investigación, protección del patrimonio arquitectónico o la naturaleza, evolución tecnológica o aprovechamiento social, siempre y cuando su adscripción al campo de la vivienda y la arquitectura sea inequívoca y su relación con Andalucía incuestionable.

2. La actuación descrita irá destinada a los profesionales de la arquitectura, personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, propietarias de los trabajos, que cumplan con los requisitos y objetivos propuestos en la convocatoria.

CAPÍTULO IV

Programas de cooperación territorial europea

Artículo 90. Objeto.

Para el periodo de programación europeo 2021-2027, la consejería competente en materia de vivienda podrá participar, teniendo la posibilidad de recibir financiación, en los programas promovidos y financiados por la Comisión Europea, con objeto de divulgar, informar y promover la participación de diferentes tipos de entidades en las distintas convocatorias cofinanciadas por dicha Comisión, en el marco del objetivo de la cooperación territorial europea.

Artículo 91. Medidas.

Se incluyen como medidas a desarrollar en este programa las siguientes:

a) Informar y divulgar sobre los programas de “Cooperación Territorial Europea”.

00174393

b) Informar y divulgar sobre los programas de la Política Europea de Vecindad, donde se enmarcará el Programa de cooperación transfronterizo España-Marruecos-Portugal. Programa Cuenca Mediterránea.

c) Participación de la consejería competente en materia de vivienda, así como los organismos adscritos a la misma, en las distintas convocatorias de los programas de cooperación territorial europea.

CAPÍTULO V

Foro Andaluz de la Vivienda

Artículo 92. Objeto.

1. Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se creará el Foro Andaluz de la Vivienda, como un órgano colegiado de participación en el ámbito de la política de vivienda en Andalucía adscrito a la consejería competente en materia de vivienda.

2. Su objeto será establecer un cauce de participación y debate de los agentes sociales implicados en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación, y promover medidas y acciones que repercutan en un mayor bienestar para la ciudadanía en Andalucía.

3. Dicha orden regulará su composición, estando representados, entre otros, los agentes económicos y sociales. Mediante la referida orden se dispondrá su régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico.

Artículo 93. Funciones.

El Foro Andaluz de la Vivienda tendrá las siguientes funciones:

1. Formular propuestas y recomendaciones que promuevan la función social de la vivienda en Andalucía.

2. Recabar y canalizar propuestas de las organizaciones y entidades vinculados al ámbito de la vivienda y la arquitectura para su discusión y asunción, en su caso, por las Administraciones Públicas.

3. Conocer los programas y actividades que se llevan a cabo en materia de vivienda por todas las Administraciones con competencias en este ámbito.

4. Impulsar y proponer estudios e investigaciones sobre la situación de la vivienda en Andalucía y presentar propuestas sobre políticas de vivienda dirigidas a la ciudadanía andaluza.

5. Mantener contactos e intercambios con otros órganos análogos, de ámbito local, autonómico, nacional e internacional, sin perjuicio estos últimos de lo que corresponda a la Administración General del Estado.

6. Impulsar y proponer medidas y programas encaminadas a la igualdad de mujeres y hombres en relación a las políticas de Vivienda.

7. Cualesquiera otras que, en el ámbito de sus funciones, le sean encomendadas por la consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional primera. Ingresos familiares y de la unidad de convivencia.

1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares y de la unidad de convivencia se efectuará del modo que se determina a continuación, salvo los programas para los que el presente Plan o sus normas de desarrollo contemplen otra forma específica.

2. Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar a la que

00174393

se destina la vivienda, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la actuación.

Cuando la persona solicitante o cualquiera de las integrantes de su unidad familiar no hubiera presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por no estar obligado a ello, presentará declaración responsable de los ingresos percibidos, sin perjuicio de que se le pueda requerir en cualquier momento la documentación acreditativa de los ingresos declarados, tales como certificado de vida laboral, certificado del centro de trabajo o certificado de percepción de pensión o desempleo. En este caso, de los ingresos percibidos se deducirán las cotizaciones a la Seguridad Social o mutualidades generales obligatorias y la reducción por rendimientos del trabajo que correspondería en caso de haber efectuado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

3. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

4. A los ingresos les serán de aplicación los siguientes coeficientes ponderadores, sin que el coeficiente final de corrección pueda ser inferior a 0,70 ni superior a 1.

a) En función del número de miembros de la unidad familiar:

Número de miembros	1	2	3 ó 4	5 o más
Coeficiente	1,00	0,90	0,85	0,8

b) En caso de que alguna de las personas integrantes de la unidad familiar esté incluida en alguno de los grupos de especial protección, se aplicará el coeficiente 0,90, pudiendo acumularse por la pertenencia a más de un grupo, pero no acumularse por el número de los miembros que cumplan el mismo requisito.

c) En los municipios incluidos en los grupos 1, 2 y 3 del Anexo V se aplicará a los ingresos el coeficiente 0,86.

5. Lo establecido en esta disposición será de aplicación a todas las solicitudes que se presenten a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, aun cuando correspondan a actuaciones acogidas a planes de vivienda anteriores.

Disposición adicional segunda. Referencias al precio o módulo básico estatal.

Las referencias existentes en planes anteriores al precio o módulo básico estatal deben ser entendidas como hechas al módulo básico establecido en el artículo 19.

Disposición adicional tercera. Viviendas y alojamientos protegidos acogidos a anteriores planes de vivienda.

1. No se exigirá la devolución de las ayudas provenientes de créditos autonómicos autofinanciados, recibidas para la adquisición de vivienda en los supuestos de transmisión de la propiedad o el uso o la modificación del préstamo hipotecario, antes de la finalización del plazo de limitación de la transmisión previsto en el correspondiente plan de vivienda, siempre que venga motivada por alguna de las siguientes situaciones:

a) Que la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, a la persona acreedora o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

b) Que todos los miembros de la unidad familiar estén en situación de desempleo.

c) Que los ingresos de la unidad familiar hayan disminuido en más de un 40 por ciento de los que se estimaron para la concesión de las ayudas, cuando el importe de las cuotas del préstamo devengadas en el último año, una vez deducidas las ayudas que en su caso continúe recibiendo, suponga más del 30 por ciento de los ingresos percibidos por la unidad familiar en dicho periodo.

d) Que se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes de vivienda, aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres, como

00174393

consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos o de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

e) Que la transmisión se haya producido como consecuencia de una permuta protegida de vivienda, dentro del programa previsto en el Título IV.

En los supuestos recogidos en las letras a) y d) no se requerirá autorización previa, sin perjuicio de las comunicaciones impuestas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre. En ningún caso la vivienda perderá la condición de vivienda protegida.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el correspondiente Plan Estatal, podrá autorizarse, mediante resolución del órgano territorial provincial correspondiente de la consejería competente en materia de vivienda, la venta de viviendas protegidas en alquiler con opción de compra antes del plazo señalado en la normativa autonómica, cuando se realice a la persona inquilina que haya ocupado la vivienda al menos durante los dos últimos años. La autorización conllevará la pérdida de las ayudas autonómicas no devengadas hasta el momento de la venta.

3. La persona promotora de viviendas calificadas al amparo de anteriores planes de vivienda sobre las que no se haya formalizado contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación, en caso de cooperativas, podrán solicitar la adaptación, a todos los efectos, a las condiciones y el régimen derivado de este Plan, lo que se efectuará mediante diligencia a la calificación otorgada, expedida por el órgano que emitió dicha calificación, incluso habiendo obtenido calificación definitiva. En este último caso se procederá a la modificación en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la normativa estatal sobre la materia.

4. Las viviendas calificadas en programas de alquiler con opción a compra a 10 años podrán venderse una vez hayan transcurrido 10 años desde que se concedió la calificación definitiva.

Disposición adicional cuarta. Plan Andaluz de Inspección.

La consejería competente en materia de vivienda habrá de elaborar y aprobar un Plan de Inspección de Viviendas Protegidas con ámbito en la totalidad del territorio de la Comunidad Autónoma, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan.

Disposición adicional quinta. Conceptos utilizados en este Decreto.

Los conceptos utilizados en este Decreto se entenderán en el sentido expuesto en el glosario incluido como anexo I.

Disposición adicional sexta. Programas y bases reguladoras del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

1. Continúan vigentes las órdenes de desarrollo de los programas y las bases reguladoras para la concesión de las ayudas contenidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en tanto en cuanto no sean derogadas expresamente.

2. Todas las actuaciones financiadas a partir del día 1 de enero de 2020 con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que se efectúen al amparo de alguno de estos programas o bases reguladoras, se considerarán, a todos los efectos, objetivos de financiación del presente Plan, incorporándose las estimaciones presupuestarias de los mismos al cuadro de financiación del anexo IV.

00174393

Disposición adicional séptima. Delimitación de los supuestos de aplicación de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

De conformidad con lo establecido en los artículos 79 y 80 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se determina que las transmisiones de viviendas que quedarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto regulados en dicha Ley, serán las que afecten a las viviendas que se encuentren calificadas como protegidas en el momento de la comunicación a que se refiere el artículo 73 de la referida Ley o la notificación prevista en el artículo 74 de la misma. Las condiciones socioeconómicas de las personas a las que serán destinadas las viviendas objeto de ejecución hipotecaria o por dación en pago de deuda con garantía hipotecaria serán las que reúnan los requisitos para ser destinatarias de viviendas protegidas.

Disposición adicional octava. Actuaciones de rehabilitación en casas-cueva.

Podrán llevarse a cabo las actuaciones de los programas de rehabilitación residencial y urbana en las casas-cueva que a la publicación del presente Plan vengan destinándose a residencia habitual y permanente de las personas beneficiarias de las ayudas que se regulen para dichos programas y cumplan los requisitos establecidos en el mismo.

Disposición adicional novena. Mantenimiento de la calificación de las viviendas del parque residencial de titularidad pública.

Durante la vigencia del presente Plan, las viviendas protegidas del parque residencial de titularidad pública, con objeto de garantizar su finalidad social y los objetivos públicos que le son inherentes, podrán mantener su calificación como viviendas protegidas una vez finalizado el periodo de protección, con las consecuencias jurídicas que ello implica, entendiéndose vigente dicho periodo, en tanto en cuanto se mantenga la titularidad dominical del promotor público. Para ello, el referido promotor lo solicitará ante el correspondiente órgano territorial provincial de la consejería competente en materia de vivienda, el cual acordará mediante resolución dicho mantenimiento de la calificación, diligenciando al efecto la resolución de calificación definitiva.

Disposición adicional décima. Exoneración de la obligación de acreditar el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 116.2 del texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

Al amparo de lo previsto en el segundo párrafo del artículo 116.2 del texto refundido de la Ley General de Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, en relación con los apartados 1.c) y 4 del artículo 29 de la Ley 6/2019, de 19 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2020, o en la correspondiente Ley del Presupuesto para cada ejercicio, en su caso, las bases reguladoras de las subvenciones y ayudas a las que se refieren los programas previstos en los Capítulos II, III y IV del Título IV de este Decreto, podrán prever la exoneración de la obligación de acreditar el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el mencionado artículo 116.2, dadas las condiciones socioeconómicas y de vulnerabilidad residencial de las personas a que van dirigidas dichas ayudas.

Disposición transitoria primera. Ayudas a adquirentes de viviendas protegidas y de los programas de fomento del alquiler de anteriores planes andaluces de vivienda.

Las solicitudes de ayudas presentadas por adquirentes de viviendas protegidas y las solicitadas al amparo del programa de fomento del alquiler de anteriores planes de vivienda, se regirán conforme a su normativa de aplicación. Sin embargo, con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto no podrán concederse ayudas económicas relativas a dichas actuaciones, entendiéndose los procedimientos en los que no haya recaído resolución, terminados por falta de disponibilidad presupuestaria y procediéndose al archivo de las actuaciones.

00174393

Disposición transitoria segunda. Actuaciones del programa regional de espacios públicos.

Las actuaciones incluidas en el programa regional de espacios públicos, reguladas en la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 17 de junio de 1998, por la que se aprueba el programa regional de espacios públicos y se dictan normas para su desarrollo, que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de este Decreto, se financiarán hasta su terminación con cargo a los recursos presupuestarios habilitados para el programa de rehabilitación del espacio público urbano del presente Plan, actuaciones que se relacionan en el Anexo VI.

Disposición transitoria tercera. Actuaciones del programa de rehabilitación de edificios públicos de interés arquitectónico.

Las actuaciones incluidas en el programa de rehabilitación del patrimonio público de interés arquitectónico, que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de este Decreto, se financiarán hasta su terminación con cargo a los recursos presupuestarios habilitados para el programa de rehabilitación de edificios públicos del presente Plan, actuaciones que se relacionan en el Anexo VII.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

2. Se derogan expresamente:

a) El Decreto 229/2002, de 10 de septiembre, por el que se instituye el Premio Andalucía de Arquitectura.

b) La Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas, y se efectúa su convocatoria.

c) El Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, sin perjuicio en lo dispuesto en las Disposiciones adicionales tercera y sexta.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

1. Se faculta a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones y actuaciones precise el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

2. Las órdenes de desarrollo y tramitación de los distintos programas previstos en este Plan deberán aprobarse por dicha Consejería en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de entrada en vigor del mismo, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 56.3.a), respecto del programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico.

3. El Sistema de Información de Vivienda de Andalucía regulado en el artículo 13 se establecerá en el plazo de un año desde la entrada en vigor de este Plan.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

Sevilla, 30 de junio de 2020

JUAN MANUEL MORENO BONILLA
Presidente de la Junta de Andalucía

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA
Consejera de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio

00174393

ANEXO I

GLOSARIO DE CONCEPTOS UTILIZADOS EN ESTE DECRETO

Alquiler con opción de compra.
Régimen de tenencia de la vivienda protegida en el que se ocupa en arrendamiento durante un determinado período que puede dar paso, si se ejerce la opción de compra, a la adquisición de la vivienda.

Alquiler social.
Régimen de tenencia de la vivienda protegida, en el que la misma se ocupa en arrendamiento durante un determinado período, a cambio del pago de una renta que no puede exceder el límite máximo del 25 por ciento de los ingresos totales de la unidad familiar o de convivencia destinataria.

Ámbitos territoriales.
Agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que se incluyen los municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a efectos de la aplicación de los precios máximos de venta y renta.

Arrendamiento.
Régimen de tenencia de la vivienda en el que se ocupa esta durante un determinado período de tiempo a cambio del pago de una renta, regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Ayudas financieras.
Son las ayudas económicas directas, mediante la aportación de recursos presupuestarios procedentes de las Administraciones Públicas, en forma de ayudas, subvenciones o subsidiaciones de las cuotas de los préstamos, obtenidos para facilitar el pago del precio de la vivienda o de su rehabilitación.

Calificación de una vivienda o actuación como protegida.
Es el acto administrativo emanado del órgano competente, municipal o autonómico, en virtud del cual se declara la protección de las viviendas o actuaciones. La calificación puede ser provisional o definitiva.

Dación en pago.
Acto en virtud del cual el deudor de un crédito hipotecario, que no puede hacer frente a las cuotas impuestas por dicho crédito, entrega el inmueble, en vez de dinero, para liberarse de la deuda.

Edificio de consumo de energía casi nulo.
Edificio con un nivel de eficiencia energética muy alto, que se determinará de conformidad con la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y normativa estatal y autonómica que se dicte en su aplicación.

Entidades del Tercer Sector de Acción Social.
Según la definición establecida en el artículo 2 de la Ley 43/2015, de 9 de octubre, del Tercer Sector de Acción Social, las entidades del Tercer Sector de Acción Social son aquellas organizaciones de carácter privado, surgidas de la iniciativa ciudadana o social, bajo diferentes modalidades, que responden a criterios de solidaridad y de participación social, con fines de interés general y ausencia de ánimo de lucro, que impulsan el reconocimiento y el ejercicio de los derechos civiles, así como de los derechos

00174393

económicos, sociales o culturales de las personas y grupos que sufren condiciones de vulnerabilidad o que se encuentran en riesgo de exclusión social.

Familia/Unidad familiar.

A los efectos de lo establecido en el presente Decreto, se entiende como familia o unidad familiar:

1. La definida en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. Las personas que no estén integradas en alguna otra unidad familiar, ya sea un único destinatario o más que tengan intención de convivir.

3. Las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

Gentrificación.

Proceso mediante el cual la población tradicional de un sector o barrio, generalmente céntrico y popular, se ve progresivamente obligada a desplazarse a otros barrios, debido al incremento de los precios, siendo sustituida por otra población de un nivel adquisitivo mayor.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares o de la unidad de convivencia, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

Infravivienda.

Edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurran las siguientes circunstancias:

Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

Módulo básico y módulo ponderado.

Es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en los diferentes planes de vivienda.

Parque público residencial.

Parque de viviendas titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes.

Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las referidas en el artículo 4 del texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.

00174393

Personas en situación de dependencia.

Las personas así calificadas en aplicación de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en situación de Dependencia.

Personas desempleadas.

Aquellas personas sin empleo que estando en edad laboral, se encuentren inscritos como demandantes de empleo, con la excepción de las personas perceptoras de pensiones públicas por invalidez, de aquellas que no puedan tener la condición de demandantes de empleo a tenor de las normas reguladoras de los Servicios Públicos de Empleo, y de las personas que se encuentren en los supuestos que se determinen reglamentariamente.

Personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía.

Personas que han sido tuteladas por la Junta de Andalucía por concurrir las causas previstas en la Ley 1/1998, de 20 de abril, de los Derechos y la Atención al Menor y han alcanzado la mayoría de edad.

Personas sin hogar.

Aquellas que no pueden acceder a un lugar adecuado para vivir de forma permanente.

Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Sistemas de inscripción obligatoria de las personas solicitantes de viviendas protegidas, sea en propiedad o en alquiler, que garanticen la adjudicación de las viviendas protegidas según los principios de igualdad, concurrencia y publicidad, bajo control de la Administración local y regulado por su Reglamento, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

Unidad de convivencia.

Se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

Viviendas protegidas.

Son las calificadas como tal por el órgano competente, cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa que sea de aplicación. Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que se determine expresamente.

Vivienda terminada (referido a promociones de viviendas de nueva construcción).

Cuando está totalmente acabada la construcción, con los siguientes requisitos: a) Licencia de obras. b) Visado de la certificación final de obras suscrita por el facultativo o facultativos competentes y cuando se trate de obras promovidas por la Administraciones Públicas, el Acta de recepción de las obras. c) El otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.

00174393

ANEXO II

Objetivos

PROGRAMAS	INDICADOR	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
1. ACCESO A LA VIVIENDA							
PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA							
Fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler	Viv financiadas	760	645	645	645	645	3.340
Promoción de viviendas protegidas	Viv calificadas	1.800	2.000	2.400	2.800	3.500	12.500
Autopromoción/autoconstrucción	Viv calificadas	100	100	100	100	100	500
Ayudas a jóvenes adquisición	nºAyudas/viv	600	1.200	2.500	2.850	3.200	10.350
Subsidiación de préstamos	nºAyudas/viv/año	13.525	12.500	11.000	9.000	7.000	53.025
Adecuación de Suelos	nºAyudas/viv	50	50	120	120	120	460
AYUDAS AL ALQUILER	nºAyudas/viv/año	20.670	7.131	17.131	10.000	20.000	74.932
	Total actuacione	37.505	23.626	33.896	25.515	34.565	155.107
2. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA							
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL							
Rehabilitación de vivienda	n.º de viviendas	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	7.500
Rehabilitación de edificios	n.º de viviendas	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	8.500
Rehabilitación del parque residencial de titularidad pública	n.º de viviendas	820	620	620	620	620	3.300
Adecuación funcional básica	n.º de viviendas	2.100	3.200	3.200	3.200	3.200	14.900
Actuaciones excepcionales en materia de vivienda	n.º de viviendas		200	200	200		600
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN URBANA							
Áreas de regeneración urbana y accesibilidad	n.º de viviendas	1.900	2.070	630	500		5.100
Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	n.º de edificios		10		10	10	30
Rehabilitación del espacio público	m² regenerados	20.000	10.000	20.000	10.000	10.000	70.000
Rehabilitación de Conjuntos históricos	m² regenerados				100.000	100.000	200.000
	Total viviendas	8.020	9.290	7.850	7.720	7.020	39.900
	Total edif. int. Arc		10		10	10	30
	Total m² regen.	20.000	10.000	20.000	110.000	110.000	270.000
3. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL							
Permutas y bolsa de oferta de vivienda	n.º viviendas	20	20	20	20	20	100
Inquilinos parque público	n.º medidas	800	800	800	800	800	4.000
Red de viviendas AAPP, entidades púb. y del tercer sector	nºviviendas	170	170	70	70	70	550
Realojo ejecuciones hipotecarias y emergencias residencial	enºactuaciones	1.800	2.400	2.400	2.400	2.400	11.400
Ayudas a promotores integración social	nºAyudas/viv/año	1.400	1.400	1.300	1.200	1.100	6.400
	Total	4.190	4.790	4.590	4.490	4.390	22.450
TOTAL ACTUACIONES DE VIVIENDA							217.457
4. INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN Y COOPERACIÓN							
Investigación	n.º proyectos	12	12	13	13	14	64
Formación	nº becas	5	5	5	5	5	25
Difusión y premios	n.º premios	5	5	5	5	5	25
	Total actuacione	22	22	23	23	24	114

00174393

ANEXO III

Financiación

PROGRAMAS	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
1. ACCESO A LA VIVIENDA						
PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA	**42.133.428**	**44.810.303**	**49.609.529**	**51.280.350**	**48.190.465**	**236.024.075**
Fomento del Parque de Viviendas Protegidas en Alquiler	18.561.069	17.377.207	20.087.448	21.152.861	18.080.000	**95.258.585**
Ayudas jóvenes adquisición	1.300.000	9.500.000	13.500.000	16.080.000	17.820.000	**58.200.000**
Subsidiación de préstamos	22.072.359	17.453.096	15.287.681	13.231.489	11.474.465	**79.519.090**
Adecuación de Suelos	200.000	480.000	734.400	816.000	816.000	**3.046.400**
AYUDAS AL ALQUILER	**16.100.000**	**11.410.301**	**14.262.877**	**18.852.575**	**20.000.000**	**80.625.753**
Ayudas al alquiler	16.100.000	11.410.301	14.262.877	18.852.575	20.000.000	**80.625.753**
2. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA						
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	**30.857.286**	**28.802.100**	**28.802.100**	**28.802.100**	**26.802.100**	**144.065.686**
Rehabilitación de vivienda	12.266.100	12.266.100	12.266.100	12.266.100	12.266.100	**61.330.500**
Rehabilitación de edificios	6.316.000	6.316.000	6.316.000	6.316.000	6.316.000	**31.580.000**
Rehabilitación del parque residencial de titularidad pública	9.275.186	3.720.000	3.720.000	3.720.000	3.720.000	**24.155.186**
Adecuación funcional básica	3.000.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	**21.000.000**
Actuaciones excepcionales en materia de vivienda		2.000.000	2.000.000	2.000.000		**6.000.000**
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN URBANA	**38.793.425**	**51.015.182**	**41.490.691**	**30.756.349**	**7.356.125**	**169.411.772**
Áreas de regeneración urbana y accesibilidad	26.541.180	34.786.445	11.275.000	9.280.000		**81.882.625**
Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	9.458.375	10.776.700	8.880.860	6.955.025	1.129.190	**37.200.150**
Rehabilitación del espacio público	2.793.870	5.452.037	17.984.083	10.082.659	226.935	**36.539.584**
Rehabilitación de Conjuntos históricos			3.350.748	4.438.665	6.000.000	**13.789.413**
3. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL	**10.425.200**	**10.873.581**	**11.224.223**	**11.134.865**	**11.134.865**	**54.792.734**
Red de viviendas AAPP, entidades púb. y del tercer sector	1.210.000	1.400.000	420.000	420.000	420.000	**3.870.000**
Realojo ejecuciones hipotecarias y emerg. residenciales	8.151.360	8.580.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	**46.731.360**
Ayudas a promotores integración social	1.063.840	893.581	804.223	714.865	714.865	**4.191.374**
4. INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN Y DIFUSIÓN	**812.500**	**837.500**	**862.500**	**887.500**	**912.500**	**4.312.500**
Investigación	700.000	725.000	750.000	775.000	800.000	**3.750.000**
Formación	82.500	82.500	82.500	82.500	82.500	**412.500**
Difusión-Premios	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	**150.000**
5. FINANCIACIÓN ACT. PAVR 2016-2020	**1.100.000**	**900.000**	**1.000.000**			**3.000.000**
Autoconstrucción	1.100.000	900.000	1.000.000			**3.000.000**
TOTAL FINANCIACIÓN	**140.221.839**	**148.648.967**	**147.251.920**	**141.713.739**	**114.396.055**	**692.232.520**

00174393

ANEXO IV

Fuentes de financiación

PROGRAMAS	ANUALIDAD 2020			ANUALIDAD 2021			ANUALIDAD 2022			ANUALIDAD 2023			ANUALIDAD 2024			
	Autónoma	Estatal	Fondos Europeos	Autónoma	Estatal	Fondos Europeos	Autónoma	Estatal	Fondos Europeos	Autónoma	Estatal	Fondos Europeos	Autónoma	Estatal	Fondos Europeos	Autónoma
1. ACCESO A LA VIVIENDA																
PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA	**42.133.428 €**			**44.810.303 €**			**49.609.529 €**			**51.280.350 €**			**48.190.465 €**			
Fomento del Parque de Viviendas Protegidas en Alquiler	5.220.161	13.340.908	—	5.383.488	11.993.719	—	4.742.876	15.344.572	—	4.438.835	16.714.026	—	4.080.000	14.000.000	—	23.865.360
Ayudas a jóvenes adquisición	1.300.000	—	—	9.500.000	—	—	13.500.000	—	—	16.080.000	—	—	17.820.000	—	—	58.200.000
Subsidiación de préstamos	22.072.359	—	—	17.453.096	—	—	15.287.681	—	—	13.231.489	—	—	11.474.465	—	—	79.519.090
Adecuación de Suelos	200.000	—	—	480.000	—	—	734.400	—	—	816.000	—	—	816.000	—	—	3.046.400
AYUDAS AL ALQUILER	**16.100.000 €**			**11.410.301 €**			**14.262.877 €**			**18.852.575 €**			**20.000.000 €**			
Ayudas al alquiler	—	16.100.000	—	—	11.410.301	—	—	14.262.877	—	—	18.852.575	—	—	20.000.000	—	—
2. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA																
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	**30.857.286 €**			**28.802.100 €**			**28.802.100 €**			**28.802.100 €**			**26.802.100 €**			
Rehabilitación de viviendas	6.082.100	6.184.000	—	6.082.100	6.184.000	—	6.082.100	6.184.000	—	6.082.100	6.184.000	—	6.082.100	6.184.000	—	30.410.500
Rehabilitación de edificios	—	6.316.000	—	—	6.316.000	—	—	6.316.000	—	—	6.316.000	—	—	6.316.000	—	—
Rehabilitación del parque residencial de titularidad pública	—	—	9.275.186	—	3.720.000	—	—	3.720.000	—	—	3.720.000	—	—	3.720.000	—	—
Adecuación funcional básica	3.000.000	—	—	750.000	3.750.000	—	750.000	3.750.000	—	750.000	3.750.000	—	750.000	3.750.000	—	6.000.000
Actuaciones excepcionales en materia de vivienda	—	—	—	2.000.000	—	—	2.000.000	—	—	2.000.000	—	—	—	—	—	6.000.000
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN URBANA	**38.793.425 €**			**51.015.182 €**			**41.490.691 €**			**30.756.349 €**			**7.356.125 €**			
Áreas de regeneración urbana y accesibilidad	637.000	4.972.090	20.932.090	400.000	10.510.000	23.876.445	200.000	5.255.000	5.820.000	200.000	5.255.000	3.825.000	—	—	—	1.437.000
Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	2.258.375	—	7.200.000	1.806.700	—	8.970.000	1.580.860	—	7.300.000	1.355.025	—	5.600.000	1.129.190	—	—	8.130.150
Rehabilitación del espacio público	243.870	—	2.550.000	363.096	—	5.088.941	317.709	—	17.666.374	272.322	—	9.810.337	226.935	—	—	1.423.932
Rehabilitación de Conjuntos Históricos	—	—	—	—	—	—	3.350.748	—	—	4.438.665	—	—	6.000.000	—	—	13.789.413
3. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL	**10.425.200 €**			**10.873.581 €**			**11.224.223 €**			**11.134.865 €**			**11.134.865 €**			
Red de viviendas AAPP, entidades púb. y del Tercer Sector	210.000	1.000.000	—	400.000	1.000.000	—	420.000	—	—	420.000	—	—	420.000	—	—	3.870.000
Realojo ejecuciones hipotecarias y emergencias residenciales	5.441.360	2.710.000	—	4.290.000	4.290.000	—	5.000.000	5.000.000	—	5.000.000	5.000.000	—	5.000.000	5.000.000	—	24.731.360
Ayudas a promotores integración social	1.063.840	—	—	893.581	—	—	804.223	—	—	714.865	—	—	714.865	—	—	4.191.374
4. INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN Y DIFUSIÓN	**812.500 €**			**837.500 €**			**862.500 €**			**887.500 €**			**912.500 €**			
Investigación	700.000	—	—	725.000	—	—	750.000	—	—	775.000	—	—	800.000	—	—	3.750.000
Formación	82.500	—	—	82.500	—	—	82.500	—	—	82.500	—	—	82.500	—	—	412.500
Difusión y Premios	30.000	—	—	30.000	—	—	30.000	—	—	30.000	—	—	30.000	—	—	150.000

00174393

ANEXO V

Coeficientes territoriales

Municipios del Grupo 1 (Coeficiente 1,45)	
11012	Cádiz
11030	Rota
18087	Granada
29007	Alhaurín de la Torre
29025	Benalmádena
29051	Estepona
29054	Fuengirola
29067	Málaga
29069	Marbella
29070	Mijas
29082	Rincón de la Victoria
29901	Torremolinos
41091	Sevilla

Municipios del Grupo 2 (Coeficiente 1,30)	
4013	Almería
11015	Chiclana de la Frontera
11027	Puerto de Santa María, El
11033	San Roque
14021	Córdoba
29038	Cártama
29094	Vélez Málaga
41038	Dos Hermanas
41017	Bormujos
41059	Mairena del Aljarafe
41093	Tomares

Municipios del Grupo 3 (Coeficiente 1,15)	
4066	Níjar
4079	Roquetas De Mar
4902	Ejido, El
11004	Algeciras
11006	Arcos de la Frontera
11020	Jerez de la Frontera
11022	Línea De La Concepción, La
11028	Puerto Real
11031	San Fernando
11540	Sanlúcar de Barrameda
18140	Motril
21041	Huelva
23050	Jaén
23055	Linares
29015	Antequera
29084	Ronda
41004	Alcalá De Guadaíra
41021	Camas
41024	Carmona
41034	Coria Del Río
41081	Rinconada, La

Municipios del Grupo 4 (Coeficiente 1,07)
Resto de Andalucía

00174393

ANEXO VI

Actuaciones del Programa Regional de Espacios Públicos

PROVINCIA	MUNICIPIO	DENOMINACIÓN
Almería	Chirivel	Parque Municipal
	Pulpí	Isla ambiental del centro urbano
	Serón	Adecuación urbana de la travesía
Cádiz	Olvera	Reordenación del acceso al Barrio de La Villa
Córdoba	Castro del Río	Isla ambiental del Centro Histórico
	Pozoblanco	Entoldado del área comercial
Granada	Armilla	Isla Ambiental
	Motril	Reordenación de la Plaza de la Tenería
Jaén	Arjona	Reordenación espacio público entorno Plaza San Martín
	Beas de Segura	Reordenación Plaza San Marcos y entorno
	Jódar	Reordenación Plaza de España
	Martos	Reordenación urbana del entorno del Castillo
Málaga	Alhaurín de la Torre	Reordenación de la Plaza Paco Lara y entorno
	El Burgo	Adecuación urbana del entorno del río Turón
	Málaga	Sendero del Cau
Sevilla	Arahal	Isla ambiental del Centro Histórico
	Mairena del Aljarafe	Caminos escolares seguros

00174393

ANEXO VII

Actuaciones del Programa de Rehabilitación de Edificios Públicos de Interés Arquitectónico

PROVINCIA	MUNICIPIO	DENOMINACIÓN
Almería	Almería	Rehabilitación Casas Consistoriales.
Cádiz	San Fernando	Rehabilitación Ayuntamiento
	Zahara de los Atunes	Rehabilitación Real de la Almadraba
Córdoba	Peñarroya Pueblonuevo	Rehabilitación Ayuntamiento
	Priego de Córdoba	Rehabilitación Almazara Recreo de Castilla
Granada	Caniles	Rehabilitación Pósito Municipal
	Churriana de la Vega	Rehabilitación Baños Arabes
	Monachil	Rehabilitación Casa de los Aragoneses
Jaén	Jaén	Rehabilitación Iglesia de Sta. Catalina. Convento Sto. Domingo
Málaga	Coín	Rehabilitación Antiguo Hospital de la Caridad
Sevilla	Écija	Rehabilitación Ayuntamiento
	Fuentes de Andalucía	Rehabilitación Ayuntamiento
	Sevilla	Rehabilitación Convento Sta. M.ª de los Reyes

00174393

1. Disposiciones generales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Corrección de errores del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 (BOJA núm. 127, de 3.7.2020).

Advertido error en el Anexo IV «Fuentes de financiación» del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, publicado en el BOJA núm. 127, de 3.7.2020, que aparece incompleto, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se procede a su subsanación en los siguientes términos:

Conforme a lo anterior, se procede a sustituir el Anexo IV «Fuentes de financiación» publicado junto al citado Decreto 91/2020, de 30 de junio, en el BOJA núm. 127, de 3.7.2020, por el Anexo IV «Fuentes de financiación», que se acompaña a la presente corrección.

00174702

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

http://www.juntadeandalucia.es/eboja

ANEXO IV. FUENTES DE FINANCIACIÓN

PROGRAMAS	ANUALIDAD 2020			ANUALIDAD 2021			ANUALIDAD 2022			ANUALIDAD 2023			ANUALIDAD 2024			TOTALES		
	Autónoma	Estatal	Fondos Europeos	Autónoma	Estatal	Fondos Europeos	Autónoma	Estatal	Fondos Europeos	Autónoma	Estatal	Fondos Europeos	Autónoma	Estatal	Fondos Europeos	Autónoma	Estatal	Fondos Europeos
1. ACCESO A LA VIVIENDA																		
PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA	**42.133.428 €**			**44.810.303 €**			**49.609.529 €**			**51.280.350 €**			**48.190.465 €**			**236.024.075 €**		
Fomento del Parque de Viviendas Protegidas en Alquiler	5.220.161	13.340.908	—	5.383.488	11.993.719	—	4.742.876	15.344.572	—	4.438.835	16.714.026	—	4.080.000	14.000.000	—	23.865.360	71.393.225	—
Ayudas a jóvenes adquisición	1.300.000	—	—	9.500.000	—	—	13.500.000	—	—	16.080.000	—	—	17.820.000	—	—	58.200.000	—	—
Subsidiación de préstamos	22.072.359	—	—	17.453.096	—	—	15.287.681	—	—	13.231.489	—	—	11.474.465	—	—	79.519.090	—	—
Adecuación de Suelos	200.000	—	—	480.000	—	—	734.400	—	—	816.000	—	—	816.000	—	—	3.046.400	—	—
AYUDAS AL ALQUILER	**16.100.000 €**			**11.410.301 €**			**14.262.877 €**			**18.852.575 €**			**20.000.000 €**			**80.625.753 €**		
Ayudas al alquiler	—	16.100.000	—	—	11.410.301	—	—	14.262.877	—	—	18.852.575	—	—	20.000.000	—	—	80.625.753	—
2. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA																		
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	**30.857.286 €**			**28.802.100 €**			**28.802.100 €**			**28.802.100 €**			**26.802.100 €**			**144.065.686 €**		
Rehabilitación de viviendas	6.082.100	6.184.000	—	6.082.100	6.184.000	—	6.082.100	6.184.000	—	6.082.100	6.184.000	—	6.082.100	6.184.000	—	30.410.500	30.920.000	—
Rehabilitación de edificios	—	6.316.000	—	—	6.316.000	—	—	6.316.000	—	—	6.316.000	—	—	6.316.000	—	—	31.580.000	—
Rehabilitación del parque residencial de titularidad pública	—	—	9.275.186	—	3.720.000	—	—	3.720.000	—	—	3.720.000	—	—	3.720.000	—	—	14.880.000	9.275.186
Adecuación funcional básica	3.000.000	—	—	750.000	3.750.000	—	750.000	3.750.000	—	750.000	3.750.000	—	750.000	3.750.000	—	6.000.000	15.000.000	—
Actuaciones excepcionales en materia de vivienda	—	—	—	2.000.000	—	—	2.000.000	—	—	2.000.000	—	—	—	—	—	6.000.000	—	—
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN URBANA	**38.793.425 €**			**51.015.182 €**			**41.490.691 €**			**30.756.349 €**			**7.356.125 €**			**169.411.772 €**		
Áreas de regeneración urbana y accesibilidad	637.000	4.972.090	20.932.090	400.000	10.510.000	23.876.445	200.000	5.255.000	5.820.000	200.000	5.255.000	3.825.000	—	—	—	1.437.000	25.992.090	54.453.535
Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	2.258.375	—	7.200.000	1.806.700	—	8.970.000	1.580.860	—	7.300.000	1.355.025	—	5.600.000	1.129.190	—	—	8.130.150	—	29.070.000
Rehabilitación del espacio público	243.870	—	2.550.000	363.096	—	5.088.941	317.709	—	17.666.374	272.322	—	9.810.337	226.935	—	—	1.423.932	—	35.115.652
Rehabilitación de Conjuntos Históricos	—	—	—	—	—	—	3.350.748	—	—	4.438.665	—	—	6.000.000	—	—	13.789.413	—	—
3. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL	**10.425.200 €**			**10.873.581 €**			**11.224.223 €**			**11.134.865 €**			**11.134.865 €**			**54.792.734 €**		
Red de viviendas AAPP, entidades púb. y del Tercer Sector	210.000	1.000.000	—	400.000	1.000.000	—	420.000	—	—	420.000	—	—	420.000	—	—	3.870.000	—	—
Realojo ejecuciones hipotecarias y emergencias residenciales	5.441.360	2.710.000	—	4.290.000	4.290.000	—	5.000.000	5.000.000	—	5.000.000	5.000.000	—	5.000.000	5.000.000	—	24.731.360	22.000.000	—
Ayudas a promotores integración social	1.063.840	—	—	893.581	—	—	804.223	—	—	714.865	—	—	714.865	—	—	4.191.374	—	—
4. INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN Y DIFUSIÓN	**812.500 €**			**837.500 €**			**862.500 €**			**887.500 €**			**912.500 €**			**4.312.500 €**		
Investigación	700.000	—	—	725.000	—	—	750.000	—	—	775.000	—	—	800.000	—	—	3.750.000	—	—
Formación	82.500	—	—	82.500	—	—	82.500	—	—	82.500	—	—	82.500	—	—	412.500	—	—
Difusión y Premios	30.000	—	—	30.000	—	—	30.000	—	—	30.000	—	—	30.000	—	—	150.000	—	—
5. FINANCIACIÓN ACT. PAVR 2016-2020	**1.100.000 €**			**900.000 €**			**1.000.000 €**			**—**			**—**			**3.000.000 €**		
Autoconstrucción	1.100.000	—	—	900.000	—	—	1.000.000	—	—	—	—	—	—	—	—	3.000.000	—	—
TOTAL FINANCIACIÓN	49.641.565	50.622.998	39.957.276	51.539.561	59.174.020	37.935.386	56.633.097	59.832.449	30.786.374	56.686.801	65.791.601	19.235.337	55.426.055	58.970.000	—	269.927.079	294.391.068	127.914.373
	140.221.839 €			**148.648.967 €**			**147.251.920 €**			**141.713.739 €**			**114.396.055 €**			**692.232.520 €**		