

**BORRADOR DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020**

**ÍNDICE**

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I  
NORMAS COMUNES**

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Fines.
- Artículo 3. Desarrollo.
- Artículo 4. Principios orientadores.
- Artículo 5. Grupos de especial protección.
- 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. Seguimiento y evaluación.
- Artículo 10. Financiación.
- Artículo 11. Inspección.

**CAPÍTULO II  
SISTEMA ANDALUZ DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS**

- Artículo 12. Objeto.
- Artículo 13. Atención prioritaria y singularizada.
- Artículo 14. Desarrollo y ejecución.
- Artículo 15. Carácter integral.
- Artículo 16. Convenios de colaboración

**CAPÍTULO III  
INSTRUMENTOS DE APOYO Y COLABORACIÓN**

**Sección 1ª Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda**

- Artículo 17. Objeto.
- Artículo 18. Desarrollo.
- Artículo 19. Funciones

**Sección 2ª Acciones de fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana**

- Artículo 20. Objeto.
- Artículo 21. Acciones a desarrollar.

**TÍTULO II  
DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA**

## **CAPÍTULO I VIVIENDA PROTEGIDA**

### **Sección 1ª Viviendas y alojamientos protegidos calificados conforme al presente Plan**

- Artículo 22. Calificación.**
- Artículo 23. Personas destinatarias de viviendas protegidas.**
- Artículo 24. Personas destinatarias de alojamientos protegidos.**
- Artículo 25. Duración de la calificación.**
- Artículo 26. Superficie y diseño para la calificación.**
- Artículo 27. Módulo básico.**
- Artículo 28. Precio de referencia.**
- Artículo 29. Precios máximos.**
- Artículo 30. Percepción de cantidades a cuenta.**
- Artículo 31. Viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento.**
- Artículo 32. Precio del suelo destinado a vivienda protegida.**

### **Sección 2ª Viviendas y alojamientos protegidos acogidos a anteriores planes de vivienda**

- Artículo 33. Exención de devolución de ayudas en determinadas transmisiones de viviendas.**
- Artículo 34. Venta de viviendas calificadas en alquiler con opción de compra.**
- Artículo 35. Viviendas calificadas al amparo de anteriores planes de vivienda y no adjudicadas.**
- Artículo 36. Ayudas a adquirentes de vivienda protegida.**
- Artículo 37. Ayudas a promotores de viviendas para el alquiler**

## **CAPÍTULO II FOMENTO DEL ALQUILER**

### **Sección 1ª Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.**

- Artículo 38. Objeto.**
- Artículo 39. Procedimiento.**
- Artículo 40. Cuantía de las ayudas.**

### **Sección 2ª Medidas de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler**

- Artículo 41. Programa de intermediación.**
- Artículo 42. Programa de ayudas a personas inquilinas.**
- Artículo 43. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.**

## **CAPÍTULO III MEDIDAS DE CARÁCTER HABITACIONAL**

### **Sección 1ª Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción**

- Artículo 44. Objeto.**
- Artículo 45. Agentes intervinientes.**
- Artículo 46. Condiciones de los suelos.**
- Artículo 47. Procedimiento.**
- Artículo 48. Selección de las personas autoconstructoras.**

## **Sección 2ª Programa de permutas protegidas de vivienda**

**Artículo 49. Objeto.**

**Artículo 50. Requisitos.**

**Artículo 51. Procedimiento.**

**Artículo 52. Bolsa de oferta de viviendas.**

## **CAPÍTULO IV**

### **PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCIA**

#### **Sección 1ª. Parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma**

**Artículo 53. Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial.**

**Artículo 54. Programa de rehabilitación.**

**Artículo 55. Programa de ayuda a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.**

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

**Artículo 56. Objeto**

**Artículo 57. Requisitos de las viviendas**

**Artículo 58. Garantías para las entidades cedentes.**

**Artículo 59. Destino de las viviendas**

**Artículo 60. Permanencia en el Programa y devolución de las viviendas**

## **TÍTULO III**

### **DISPOSICIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN**

## **CAPÍTULO I**

### **MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA**

#### **Sección 1ª La infravivienda: aspectos generales**

**Artículo 61. Definición de infravivienda.**

**Artículo 62. Mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.**

#### **Sección 2ª Programa de transformación de infravivienda**

**Artículo 63. Objeto.**

**Artículo 64. Personas beneficiarias.**

**Artículo 65. Condiciones y requisitos.**

**Artículo 66. Tipo y cuantía de las ayudas.**

**Artículo 67. Gestión.**

#### **Sección 3ª Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda**

**Artículo 68. Objeto.**

**Artículo 69. Selección de actuaciones.**

**Artículo 70. Ejecución de las actuaciones.**

**Artículo 71. Financiación.**

## **CAPÍTULO II REHABILITACIÓN RESIDENCIAL**

### **Sección 1ª Programa de rehabilitación autonómica de edificios**

**Artículo 72. Objeto.**

**Artículo 73. Entidades beneficiarias.**

**Artículo 74. Condiciones y requisitos.**

**Artículo 75. Tipo y cuantía de las ayudas.**

**Artículo 76. Condiciones, requisitos y convocatoria de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, regulado en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.**

**Artículo 77. Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio.**

### **Sección 2ª Programa de rehabilitación autonómica de viviendas**

**Artículo 78. Objeto.**

**Artículo 79. Personas beneficiarias.**

**Artículo 80. Condiciones y requisitos.**

**Artículo 81. Tipo y cuantía de las ayudas.**

**Artículo 82. Gestión.**

### **Sección 3ª Programa de adecuación funcional básica de viviendas**

**Artículo 83. Ayudas a la adecuación funcional básica de viviendas.**

### **Sección 4ª Programa de rehabilitación energética del parque público residencial**

**Artículo 84. Objeto.**

**Artículo 85. Selección de actuaciones.**

**Artículo 86. Ejecución de las actuaciones.**

**Artículo 87. Financiación.**

### **Sección 5ª Rehabilitación singular**

**Artículo 88. Actuaciones de rehabilitación singular.**

## **CAPÍTULO III REHABILITACIÓN URBANA**

### **Sección 1ª Áreas de Rehabilitación Integral**

**Artículo 89. Objeto.**

**Artículo 90. Delimitación.**

**Artículo 91. Gestión.**

**Artículo 92. Financiación.**

**Artículo 93. Actuaciones acogidas al Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, regulado en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.**

**Artículo 94. Actuaciones acogidas al Programa regional de espacios públicos y a la programación de intervenciones en el patrimonio de interés arquitectónico.**

### **Sección 2ª Regeneración del espacio público**

**Artículo 95. Objeto.**

**Artículo 96. Selección de actuaciones.**

**Artículo 97. Ejecución de las actuaciones.**

**Artículo 98. Financiación.**

### **Sección 3ª Rehabilitación de edificios públicos**

**Artículo 99. Objeto.**

**Artículo 100. Selección de actuaciones.**

**Artículo 101. Ejecución de las actuaciones.**

**Artículo 102. Financiación.**

**Disposición adicional primera. Publicidad institucional.**

**Disposición adicional segunda. Plazo de aplicación de la obligatoriedad de disponer de plan municipal de vivienda y suelo.**

**Disposición adicional tercera. Ingresos familiares.**

**Disposición adicional cuarta. Referencias al precio o módulo básico estatal.**

**Disposición adicional quinta. Actualización del precio de la vivienda protegida a efectos de segundas y posteriores transmisiones.**

**Disposición adicional sexta. Plazos para la obtención de calificación definitiva.**

**Disposición adicional séptima. Viviendas de iniciativa municipal y autonómica de planes anteriores.**

**Disposición adicional octava. Atribución a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de la competencia para la expedición de certificaciones energéticas de las viviendas incorporadas al Programa de intermediación en el mercado del alquiler de viviendas.**

**Disposición adicional novena. Cómputo del plazo para determinadas ayudas de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.**

**Disposición adicional décima. Plazo para la identificación de zonas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.**

**Disposición adicional undécima. Declaración de zonas de actuación del Programa de transformación de infravivienda.**

**Disposición adicional duodécima. Áreas de Rehabilitación acogidas al Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.**

**Disposición adicional decimotercera. Ayudas para la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares.**

**Disposición Adicional decimocuarta. Actuaciones de rehabilitación en casas-cueva**

**Disposición adicional decimoquinta. Delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.**

**Disposición adicional decimosexta. Conceptos utilizados en este decreto.**

**Disposición transitoria primera. Aplicación de la exención de devolución de ayudas relativa a viviendas protegidas.**

**Disposición transitoria segunda. Municipios de precio máximo superior.**

**Disposición transitoria tercera. Moratoria para determinadas actuaciones autonómicas de suelo.**

**Disposición transitoria cuarta. Régimen de concesión de determinadas ayudas para actuaciones autonómicas de suelo.**

**Disposición transitoria quinta. Contenido del Informe de Evaluación del Edificio.**

**Disposición transitoria sexta. Actuaciones de rehabilitación autonómica y para la adecuación funcional básica.**

**Disposición transitoria séptima. Actuaciones en Áreas de Rehabilitación acogidas al Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.**

**Disposición transitoria octava. Otras actuaciones acogidas a Planes anteriores.**

**Disposición derogatoria única.**

**Disposición final primera. Municipios de precio máximo superior.**

**Disposición final segunda. Priorización de actuaciones de rehabilitación de elementos comunes de edificios residenciales.**

**Disposición final tercera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.**

**Disposición final cuarta. Entrada en vigor.**

†

El artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros, la vivienda. Por otra parte, de conformidad con el apartado 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), los Estados partes reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y exhorta a los Estados a tomar medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho. A estos efectos, el artículo 47 de la Constitución Española establece que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Igualmente, ordena a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. El Estatuto de Autonomía para Andalucía, en sus artículos 25, 37.1.22º, 56.1 y 92.2.b), además de reconocer la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, así como la competencia propia de los municipios en materia de planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial, también consagra el derecho a la misma como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios, concretando el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, incluyendo la promoción pública de vivienda.

Uno de los instrumentos utilizados por todas las Administraciones Públicas para hacer efectivo este derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada es la planificación sectorial en materia de vivienda y suelo.

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda, toda vez que desde el año 1992 se han ido sucediendo cinco planes autonómicos, abordándose en un documento único la integración de las actuaciones a acometer por la administración autonómica en esta materia. El último de dichos planes, el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio, se sustentaba en la concertación social manifestada en el Pacto Andaluz por la Vivienda suscrito el día 13 de diciembre de 2007 por la Junta de Andalucía con la Confederación de Empresarios de Andalucía y con las organizaciones sindicales Unión General de Trabajadores de Andalucía y Comisiones Obreras de Andalucía, reconociendo así la relevante función que estas organizaciones desempeñan en la defensa y promoción de los intereses sociales y económicos en la Comunidad.

Con un nivel de cumplimiento que ha alcanzado el 81,8%, con un total de 265.866 actuaciones realizadas en materia de vivienda protegida (venta y alquiler), rehabilitación del parque residencial existente, fomento del alquiler y operaciones de suelo para la promoción de vivienda protegida, ha ofrecido el siguiente balance:

TIPO DE ACTUACION	Andalucía	Objetivos	Ejecución %
1. VENTA	43.173	97.200	44,4
1.1. Viviendas de Nueva Construcción	40.597	92.400	43,9
1.2. Adquisición de Viviendas Existentes	2.557	4.800	53,3
1.3. Fomento Adquisición Vivienda desde el Alquiler	19		
2. ALQUILER	62.721	52.400	119,7
2.1. Viviendas de Nueva Construcción	13.647	39.600	34,5
2.2. Subvenciones Fomento al Alquiler AFA	21.153	5.000	423,1
2.3. Fomento al Alquiler. Ayuda Inquilinos	23.331	5.000	466,6
2.4. Fomento al Alquiler. Ayuda Propietarios	4.590	2.800	163,9
VIVIENDAS NUEVA CONSTRUCCIÓN VENTA Y ALQUILER	54.244	132.000	41,1
3. REHABILITACIÓN	144.036	135.378	106,4
3.1. Transformación de Infravivienda	835	5.200	16,1
3.2. Rehabilitación Autónoma	28.193	41.600	67,8
3.3. Rehabilitación de Edificios	13.571	26.000	52,2
3.4. Rehabilitación Singular	34.231	31.200	109,7
3.5. Adecuación Funcional de Viviendas	35.971	20.800	172,9
3.6. Rehabilitación Individual de Viviendas	224	5.200	4,3
3.7. Rehabilitación RENOVE	1.320		
3.8. Rehabilitación Viv. Patrimonio Público Residencial	29.691	5.378	552,1
4. Suelo (nº de viviendas)	15.936	40.000	39,8
4.1. Ayudas a la Gestión Pública Urbanística		3.200	0,0
4.2. Actuaciones Autonómicas de Suelo	15.259	30.000	50,9
4.3. Adquisición de Suelo	677	6.000	11,3
4.4. Actuaciones Singulares		800	0,0
TOTAL VIVIENDAS	249.930	284.978	87,7
ACTUACIONES TOTALES VIVIENDAS + SUELO	265.866	324.978	81,8

Importantes son los objetivos alcanzados tras la situación generada a partir de 2008, con una crisis económica y financiera muy importante a nivel mundial, pero con la especificidad de la crisis inmobiliaria española de 2008, que provocó una escasez de financiación bancaria que afectaba el desarrollo de programas de viviendas protegidas.

El plan que se aprueba mediante este Decreto contiene unas características específicas que lo distinguen de los anteriores.

Así, por una parte, es el primer Plan consecuencia de una obligación legal. En efecto, el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, obliga a la Administración de la Junta de Andalucía a elaborar el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en dicha Ley, para el periodo de vigencia al que se refiera, obligación que extiende a la Administración Local, mediante el impulso y desarrollo de Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

Por otro lado, las circunstancias no solo económicas y financieras, sino también sociales, del momento en que se gesta son radicalmente distintas de las de planes precedentes, por lo que parece llegado el momento de hacer un replanteamiento de las políticas en esta materia.

En efecto, frente a las dificultades de muchos ciudadanos y ciudadanas, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, se ha incrementado en un 16,1 por ciento en 2011 respecto a 2001, el número de viviendas vacías en Andalucía hasta alcanzar los 637.221 inmuebles, según datos del Censo 2011 realizado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), de forma que es la Comunidad Autónoma con mayor número de viviendas vacías, aglutinando el 18,5 por ciento del total nacional. Por otra parte, según el Informe Anual del Ministerio de Fomento sobre el stock de vivienda nueva sin vender, en el año 2014, el 15,88% se encuentra en Andalucía. A lo que procede añadir los suelos vacantes, urbanizados o no, previstos en el Planeamiento Municipal.

Asimismo, de acuerdo con los datos del Consejo General del Poder Judicial, los desahucios de inmuebles en la comunidad aumentaron durante 2014 un 11,6 por ciento respecto al ejercicio anterior y alcanzaron la cifra total de 10.344. El 51,1 por ciento de los mismos derivó de ejecuciones hipotecarias. Los practicados en el primer trimestre de este año sumaron 2.857, lo que supone un repunte del 8,5 por ciento respecto al mismo periodo de 2014.

El mercado del alquiler sigue siendo muy débil en España, lo que se acentúa aún más en nuestra Comunidad. Según datos del último censo disponible, frente al 13,48 por ciento de este régimen de tenencia en España, en Andalucía representa tan solo el 9,81 por ciento.

Por su parte, los datos extraídos de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, con más de 124.000 inscripciones, son contundentes en cuanto a las necesidades habitacionales de buena parte de la población andaluza. De estos datos podemos comprobar que el 44 por ciento de las unidades familiares manifiesta preferencia por el alquiler con opción a compra frente a un 30 por ciento que prefiere el alquiler y un 26 por ciento que opta por la compra.

De estos inscritos, más de 81.000 son menores de 35 años, mientras que cerca de 25.000 son mayores de 50 años. En cuanto al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM), el 65 por ciento de las personas inscritas tienen ingresos inferiores a una vez el IPREM, entre 1 y 2,5 veces el IPREM se encuentra el 29 por ciento de las inscritas y sólo el 6 por ciento supera el 2,5 veces el IPREM.

Por ello, se considera pieza clave el impulso y desarrollo de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, implementados con las determinaciones que se desarrollan en el presente Plan Autonómico, para satisfacer las necesidades reales de vivienda de las personas residentes en el municipio.

Aún cuando los datos del Censo de 2011 dibujan un estado de conservación aceptable para el 92,2% de los 2.014.676 edificios residenciales existentes en Andalucía, un análisis más pormenorizado desvela las principales deficiencias de este parque residencial. De una parte, cabe destacar los problemas de accesibilidad, evidenciados en el número de viviendas que carecen de ascensor. Discriminando, por su mayor significado, las situadas en edificios de más de tres plantas de altura, su número asciende a 326.580 viviendas, lo que supone el 27,4% del total de viviendas existentes en

edificios de estas características en Andalucía. Por otro lado, atendiendo a la antigüedad de la edificación, el 50,31% de las viviendas andaluzas fueron construidas antes de 1981 y, por lo tanto, antes de la primera normativa técnica española en materia de aislamiento térmico de la edificación. Ambos datos ilustran acerca de las importantes carencias del parque residencial andaluz en materia de accesibilidad, confort térmico y eficiencia energética.

Con este diagnóstico se hace, pues, necesario apostar por un nuevo modelo que, adaptado a la realidad económica, financiera y social de nuestra Comunidad Autónoma, propicie el alquiler como forma de acceso a una vivienda digna, priorice la recuperación del parque edificatorio existente mediante su rehabilitación y la mejora de su eficiencia energética y procure la sostenibilidad urbana. Con todo ello no solo se pretende garantizar la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas, con las exigencias derivadas de las diversas directivas europeas en la materia, sino conseguir la reactivación del sector de la construcción, con la consiguiente generación de empleo. Y todo ello en un marco de estabilidad presupuestaria que obliga necesariamente a adoptar restricciones presupuestarias, rentabilizando al máximo los escasos recursos disponibles.

Por todo ello, el nuevo Plan se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas. A estas necesidades habitacionales se les dará respuesta de forma progresiva, incrementando las actuaciones en función de los presupuestos asignados, orientándose éstos a garantizar lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo de 2010, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, en la consecución de los objetivos básicos de la Comunidad Autónoma establecidos en el Título Preliminar.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar el empleo.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.

Con la finalidad de desarrollar estos objetivos, el presente Decreto se estructura 102 artículos, distribuidos en tres títulos con sus correspondientes capítulos, 16 disposiciones adicionales, 8 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 4 disposiciones finales.

El primer título del Decreto contiene las disposiciones generales y en su capítulo I determina el objeto y los fines que persigue el Plan, el desarrollo y los principios orientadores y define los grupos de especial protección y la relación del presente Plan con otros instrumentos de planificación, como son los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y el Plan de intervención social. Finaliza señalando el seguimiento y evaluación del plan, su financiación y la actividad inspectora en la materia.

El capítulo II se dedica al Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios, que, en el ámbito de las actuaciones tendentes a la protección de las personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual y permanente, quiere ser un instrumento a disposición de la ciudadanía para la información y el asesoramiento relacionado con el derecho a una vivienda digna, con especial atención a aquellas personas que carecen de los medios adecuados para la defensa de sus intereses. Cierra el título con el capítulo III, dedicado a establecer instrumentos técnicos de apoyo y colaboración en tres vertientes. Por un lado a los municipios, en sus obligaciones respecto a los planes municipales de vivienda y suelo y al registro público municipal de demandantes de vivienda protegida; por otro a la ciudadanía en general, para fomentar el cumplimiento del deber de

conservación, mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas y, por último, en relación con el fomento de la constitución de cooperativas de vivienda.

El Título II se dedica a las disposiciones en materia de vivienda, regulando en su capítulo I las viviendas y alojamientos protegidos calificados no solo conforme al presente Plan sino acogidos a anteriores planes de vivienda. En este sentido destacar las ayudas a adquirentes de vivienda protegida y a los promotores de viviendas para el alquiler. También se introduce, como novedad, un programa de viviendas protegidas de régimen tasado, con el objetivo de impulsar la promoción de viviendas en las reservas de los terrenos establecidas por la legislación urbanística para su destino a viviendas protegidas. El capítulo II se dedica al fomento del alquiler, con los programas que incentivan este régimen de tenencia. En el capítulo III se contemplan una serie de medidas de carácter habitacional, como son la autoconstrucción y las permutas protegidas de viviendas. Por último, el capítulo IV se reserva para todo el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, contemplándose la posibilidad de incorporación al mismo de viviendas para su cesión de uso. Se pretende garantizar la finalidad como servicio público de este parque residencial, persiguiendo su integración en la dimensión social y urbana de nuestras ciudades.

El Título III contempla una serie de disposiciones en materia de rehabilitación. Así, su capítulo I recoge las medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda y que, por una parte, permiten profundizar en el conocimiento de esta triste realidad en Andalucía y, por otra, refuerzan los instrumentos de colaboración entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos. El capítulo II se dedica a la rehabilitación residencial, distinguiendo tres figuras que aunque cuentan ya con una amplia implantación en nuestra Comunidad, se han adaptado a la nueva realidad de Andalucía. Se trata de la rehabilitación autonómica de edificios, la rehabilitación autonómica de viviendas, la adecuación funcional básica de viviendas, la rehabilitación energética del parque público residencial, y la rehabilitación singular. El capítulo III, por su parte, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación Integral, la regeneración del espacio público o la rehabilitación de edificios públicos, pretende la rehabilitación de la ciudad orientándola hacia un modelo de ciudad sostenible. Las disposiciones en materia de rehabilitación incluidas en este Título constituyen un conjunto de instrumentos de desarrollo vinculados con diversas líneas de actuación del Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de enero de 2015.

Como elementos de cierre, el Plan recoge una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales y 3 anexos, que contienen la estimación financiera del Plan y la cuantificación de objetivos y concreta los conceptos y denominaciones utilizados en el presente Decreto.

Por lo que respecta a la elaboración del Decreto, señalar que se ha tenido en cuenta la integración transversal del principio de igualdad de género. El presente texto ha sido analizado por el Consejo del Observatorio de la Vivienda de Andalucía. En su tramitación se ha dado cumplimiento a los preceptivos trámites de información pública y de audiencia y la propuesta de Plan ha sido debatida con instituciones, asociaciones de promotores, de consumidores y usuarios y entidades representativas y colectivos sociales vinculados con el ámbito de la vivienda y la rehabilitación. Al objeto de conseguir la máxima participación, también ha estado accesible en la página Web para consulta y sugerencias de toda la ciudadanía y se ha presentado y debatido en diversos foros de nivel autonómico y provincial.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento y Vivienda y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día de de 2016,

**DISPONGO**

## **TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO I NORMAS COMUNES**

#### **Artículo 1. Objeto.**

El presente Decreto tiene por objeto regular el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, en cuanto documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma 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 constitucionales y estatutariamente consagrados.

#### **Artículo 2. Fines.**

Para lograr el derecho establecido en el artículo 1, todo el contenido del presente Plan se orienta hacia los siguientes fines:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas y arbitrando un sistema de ayudas públicas orientado a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar el empleo.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.

#### **Artículo 3. Desarrollo.**

1. La elaboración, coordinación y dinamización del Plan corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, que abordará su desarrollo mediante la correspondiente acción ejecutiva, en colaboración con los entes locales.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el desarrollo del presente Plan, entendido como estrategia, corresponderá, como responsabilidad compartida, a todas las instituciones y agentes implicados en materia de vivienda, según la competencia que tengan atribuida.

#### **Artículo 4. Principios orientadores.**

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

- a) Adaptabilidad: un fenómeno dinámico como la vivienda requiere respuestas inmediatas. Las actuaciones que se programen en este Plan deberán contemplar la posibilidad de adaptación a diferentes ámbitos territoriales, personas destinatarias u otros factores que puedan surgir.

b) Cooperación: la realidad de la vivienda necesita de unas Administraciones que, teniendo en cuenta su ámbito competencial, realicen actuaciones que se hayan programado conjuntamente. En este sentido, en el presente Plan será fundamental la cooperación con las entidades locales y la Administración del Estado.

c) Coordinación: entendiéndola como una labor interna por parte de la Administración de la Junta de Andalucía, deberá tener una relevancia especial, ya que no solo se debe contar con una coordinación a nivel autonómico sino que ha de descender al ámbito provincial.

d) Descentralización: la aplicación de programas, instrumentos o actuaciones en ámbitos territoriales de menor tamaño que el de la Comunidad Autónoma, será prioritario en este Plan.

e) Participación: la implicación e intervención activa de instituciones, entidades, agentes económicos y sociales, organizaciones de consumidores y usuarios y movimientos de personas afectadas es imprescindible para que las medidas y actuaciones derivadas del presente Plan sean asumidas por el conjunto de la sociedad.

f) Transversalidad: todas las actuaciones que se realicen en el ámbito de las competencias de la Comunidad Autónoma, han de contemplar la perspectiva en materia de vivienda como eje transversal, en la que ha de apoyarse cualquier política a desarrollar.

#### **Artículo 5. Grupos de especial protección.**

Son grupos de especial protección, a efectos de lo establecido en el presente Plan, los jóvenes menores de 35 años, los mayores de 65 años, las personas con discapacidad, personas en situación de dependencia, las víctimas del terrorismo, las familias monoparentales, las unidades familiares con menores a su cargo, las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, las víctimas de la violencia de género, los emigrantes retornados, las personas sin hogar, 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, y las que están en situación de desempleo.

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

1. Las ayudas que prevén los planes estatales de vivienda, cuya aplicación se debe regir por el convenio que, en su caso, han de suscribir la Administración del Estado y la Administración de la Junta de Andalucía, complementan las medidas establecidas en este Decreto y se gestionan por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. 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.

#### **Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo.**

1. La convocatoria de las actuaciones o ayudas de los Programas contemplados en el presente Plan, podrá considerar como criterio de priorización o como condición el que el municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate cuente con plan municipal de vivienda y suelo, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

2. Para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido.

a) Documento de información y diagnóstico, integrado por:

1º Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, reflejado en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.

2º Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia y reflejando el régimen de tenencia así como las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.

3º Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.

4º Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

5º Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

b) Programa de Actuación, integrado por:

1º Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.

2º Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.

3º Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

3. 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.

4. La Consejería competente en materia de vivienda prestará asesoramiento técnico a aquellos municipios que lo soliciten para la elaboración de los planes municipales de vivienda y suelo, de acuerdo con lo previsto en la Sección 1ª del Capítulo III.

5. Cada Ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus revisiones a la correspondiente Delegación Territorial competente en materia de vivienda.

#### **Artículo 8. Plan de intervención social.**

1. Al objeto de promover una intervención integral en el parque residencial destinado a unidades familiares con unas circunstancias socio económicas más vulnerables, se propicia la implicación y participación de los colectivos sociales, así como de otros sectores de la Administración autonómica y local cuyas materias se encuentren relacionadas con determinados Programas recogidos en este Plan, mediante la elaboración, por parte del promotor, de un Plan de intervención social, en aquellas actuaciones que así se señale.

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

a) Participación de la población.

b) Igualdad de género.

c) Accesibilidad universal.

- d) Búsqueda de la integralidad.
- e) Perspectiva multidisciplinar.
- f) Trabajo en red.
- g) Justicia social.
- h) Labor pedagógica.
- i) Repercusión sobre la generación de empleo.

3. Su desarrollo incidirá en distintos niveles de intervención:

- a) Familiar: Uso y disfrute de la vivienda.
- b) Grupal: Uso y disfrute de las zonas comunes a través de las comunidades de vecinos.
- c) Comunitario: Promoción de dinámicas positivas en los entornos urbanos.

#### **Artículo 9. Seguimiento y evaluación.**

1. Se crea, adscrita a la Consejería de Fomento y Vivienda, la Comisión de Seguimiento del Plan, 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 las de carácter básico recogidas en el Capítulo II del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en este Decreto.

2. La Comisión de Seguimiento estará presidida por la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda, que ostentará el voto de calidad en caso de empate, e integrada, además, por las siguientes personas:

- a) Titular del Centro Directivo competente en materia de vivienda y rehabilitación, que desempeñará, la Vicepresidencia de la Comisión.
- b) Dos en representación de las organizaciones empresariales más representativas de Andalucía, a propuesta de éstas.
- c) Dos en representación de las organizaciones sindicales más representativas a nivel estatal a propuesta de éstas.
- d) Una en representación de las organizaciones de personas consumidoras y usuarias de Andalucía, designada por el Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía.
- e) Una en representación de las organizaciones vecinales, designada por la Confederación de Asociaciones de Vecinos de Andalucía.
- f) Una en representación de la Asociación Andaluza de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.

3. La designación de las personas integrantes de la Comisión de Seguimiento será efectuada, así como la de sus suplentes, por la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda. En la designación de las personas que no formen parte de la misma en razón de su cargo, 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.

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

4. Comisión de Seguimiento será oída previamente en el procedimiento de elaboración de las normas y demás instrumentos de desarrollo del presente Plan. Así mismo, realizará el seguimiento de las actuaciones que en desarrollo del mismo se ejecuten, y la evaluación de los objetivos previstos. La participación en las actividades de la Comisión no generará derechos económicos a sus integrantes

5. A los dos años de la entrada en vigor del presente Plan, esta Comisión realizará una revisión de las estimaciones de los objetivos y financiación del Plan, así como de las actuaciones y programaciones que contengan los planes municipales de vivienda y suelo.

6. Se encomiendan al Observatorio de la Vivienda de Andalucía, creado por la disposición adicional única de la Ley 1/2010, de 8 de marzo y regulado por el Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, las siguientes funciones en relación con el presente Plan:

- a) Recibir información sobre las actuaciones acogidas.
- b) Conocer el seguimiento de las actuaciones.
- c) Elaborar propuestas para su desarrollo.
- d) Conocer el cumplimiento de los objetivos.
- e) Proponer nuevas actuaciones para su inclusión.
- f) Coordinar el seguimiento de los planes municipales de vivienda y suelo, para lo que se definirán indicadores básicos a nivel autonómico.

#### **Artículo 10. Financiación.**

1. El presente Plan y sus instrumentos de desarrollo se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, orientándose a garantizar lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía.

2. 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 el actuar mediante 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.

3. 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.

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

5. El conjunto de medidas que se recogen en los Títulos siguientes conforman el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, con la financiación estimada que se establece en el Anexo I, para el cumplimiento de los objetivos e indicadores que se recogen en el Anexo II.

6. Para el cumplimiento efectivo de los objetivos sociales del presente Plan, la Administración de la Junta de Andalucía impulsará la incorporación de cláusulas sociales en la contratación pública que se efectúe en la ejecución de las actuaciones contempladas en el mismo.

#### **Artículo 11. Inspección.**

La Consejería competente en materia de vivienda, dentro de la planificación de la actividad inspectora en dicha materia, deberá valorar y en su caso incluir, aquellas actuaciones inspectoras cuya

planificación sea necesaria en relación con los distintos Programas que se contienen o sean desarrollo del presente Plan.

Dichas actuaciones se realizarán bajo parámetros que deben de evitar y, en su caso, prevenir los efectos perjudiciales que la no habitación de las viviendas produce en el derecho de acceso a la vivienda así como a velar por el cumplimiento de los requisitos exigidos en la legislación sobre vivienda protegida.

## **CAPÍTULO II**

### **SISTEMA ANDALUZ DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS**

#### **Artículo 12. Objeto.**

El sistema tiene por objeto proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente. Asimismo proporcionará información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente.

Todo ello de conformidad con la disposición adicional séptima de Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, añadida en virtud de la disposición final tercera de la Ley para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.

#### **Artículo 13. Atención prioritaria y singularizada.**

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios atenderá, de forma prioritaria y singularizada, a los grupos de especial protección señalados en el artículo 5 del presente Decreto y, específicamente, a aquellas personas que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica, 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 hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente.
- c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.

#### **Artículo 14. Desarrollo y ejecución.**

El desarrollo y ejecución de este Sistema se realiza mediante una red de ámbito provincial que presta, pública y gratuitamente, información y asesoramiento integral a la ciudadanía mediante servicios ubicados en cada Delegación Territorial competente en materia de vivienda.

Este Sistema Andaluz, sin naturaleza jurídica propia, será atendido con los recursos humanos y materiales propios de las citadas Delegaciones Territoriales.

#### **Artículo 15. 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 en esta materia,

darán un trato singularizado y preferente a cualquier demanda o solicitud de colaboración procedente del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

#### **Artículo 16. Convenios de colaboración.**

Para el logro de los objetivos previstos con el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios, la Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades locales, así como con otras entidades públicas y privadas o agentes sociales que persigan fines análogos.

### **CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DE APOYO Y COLABORACIÓN**

#### **Sección 1ª Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda**

#### **Artículo 17. Objeto.**

El Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda tiene por objeto:

- a) Fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de rehabilitación a la ciudadanía, con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.
- b) Ayudar a los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la elaboración, aprobación y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo (PMVS), así como para la creación y mantenimiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.
- c) Fomentar la constitución de cooperativas de viviendas protegidas, según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, mediante la promoción, rehabilitación, adquisición de edificios o puesta en uso y gestión de viviendas, prestando apoyo y asesoramiento para la organización y autogestión de las personas involucradas.

Para ello, a través de este Programa se prestará un servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento técnico.

#### **Artículo 18. Desarrollo.**

1. Las actuaciones a desarrollar por el Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda serán las reguladas en los artículos siguientes, correspondiendo su ejecución a las Delegaciones Territoriales de la misma.
2. Los servicios ofrecidos por el Programa serán desarrollados por personal técnico adscrito a las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda. Además, también se habilitará un portal específico en la página WEB de la Consejería competente en materia de vivienda que permita el acceso a la información y asesoramiento de manera telemática.

#### **Artículo 19. Funciones.**

Serán funciones del Programa, además de las que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan, las siguientes:

1.- En cuanto al apoyo técnico a la rehabilitación:

a) Ofrecer información y asesoramiento a la ciudadanía sobre:

- 1) Legislación de vivienda, rehabilitación y urbanística que afecte al deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación.
- 2) El Informe de Evaluación de Edificios establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- 3) Certificación de la Calificación Energética de edificios existentes.
- 4) Aplicación del Manual General para el uso, conservación y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas.
- 5) Ayudas públicas para la rehabilitación contempladas en el presente Plan y en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 o Plan Estatal que lo sustituya.
- 6) Recomendaciones para la optimización de actuaciones que no requieran la participación de personal técnico competente.

2.- Respecto a la ayuda a municipios en relación con los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida:

- a) Asesoramiento en el proceso de formulación del PMVS, acerca de su adecuación a la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- b) Información sobre actuaciones desarrolladas en el municipio en materia de vivienda por la Consejería competente en materia de vivienda y sobre los informes sectoriales y proyectos de investigación que puedan resultar de interés.
- c) Formación sobre los recursos disponibles para la elaboración del diagnóstico previo a la elaboración de los PMVS, a que se refiere el artículo 7.2.a).
- d) Asistencia jurídica para la redacción y modificación de las ordenanzas reguladoras de los RPMDVP.
- e) Asistencia técnica para la implantación y manejo del sistema informático puesto a disposición de los municipios andaluces para la gestión de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.
- f) Asesoramiento para la resolución de incidencias en el funcionamiento del Registro, especialmente las relativas a la selección de personas adjudicatarias de vivienda.
- g) Formación para el personal encargado de la gestión del Registro.

3.- En relación con el fomento de la constitución de cooperativas de vivienda:

- a) Asesoramiento a las personas interesadas en constituirse en cooperativas para la promoción, rehabilitación o puesta en uso de edificios residenciales y viviendas.
- b) Apoyo y seguimiento de las cooperativas de viviendas ya constituidas.

4. Colaboración con los Ayuntamientos, así como con instituciones y organizaciones sociales, profesionales y empresariales que puedan compartir y ampliar los objetivos de información y el asesoramiento en materia de vivienda.

5. Desarrollo de acciones formativas y de divulgación en materia de vivienda.

6. Colaboración con otras Administraciones competentes en materia de educación, formación profesional y de empleo, para el fomento de la cualificación profesional en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación de viviendas, así como de construcción de viviendas en el marco del Programa de Autoconstrucción.

## **Sección 2ª Acciones de fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana**

### **Artículo 20. Objeto.**

Como refuerzo e impulso de las líneas y medidas del presente Plan se considera la importancia de fomentar de la manera más amplia posible una cultura de la rehabilitación que propicie y acompañe un cambio de modelo en la sociedad andaluza encaminado a la racionalización de las intervenciones y la reducción de su impacto medioambiental. Para ello se promoverán con este fin 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 21. Acciones a desarrollar.**

1. Las acciones de formación, información y sensibilización de la cultura de la rehabilitación 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, dirigidas tanto al ámbito profesional y especializado como a la ciudadanía en general.

2. 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 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.

## **TITULO II DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA**

### **CAPÍTULO I VIVIENDA PROTEGIDA**

#### **Sección 1ª. Viviendas y alojamientos protegidos calificados conforme al presente Plan**

### **Artículo 22. Calificación.**

1. Podrán calificarse 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, terminación, rehabilitación o reforma integral.

3. Las calificaciones de viviendas protegidas, tanto en venta como en alquiler, podrán acogerse a los siguientes programas:

- a) Programa de viviendas protegidas de régimen especial.
- b) Programa de viviendas protegidas de régimen general.
- c) Programa de viviendas protegidas de régimen tasado.

4. El correspondiente Ayuntamiento, previamente a la calificación provisional, deberá comprobar la existencia de demanda adecuada al régimen elegido para la promoción, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.1 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. Cuando se trate de suelos clasificados urbanísticamente con el uso específico de vivienda protegida, se hará constar en la calificación de vivienda protegida las limitaciones en cuanto a la duración de la calificación y determinación del precio derivados de la clasificación del suelo.

6. Para la calificación de alojamientos protegidos se atenderá a lo regulado en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo. Será además necesaria la existencia de un Plan de intervención social, que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles de intervención establecidos en el artículo 8 y acreditará la sostenibilidad del proyecto.

#### **Artículo 23. Personas destinatarias de viviendas protegidas.**

Las viviendas protegidas se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 3,5 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general y 5 veces el IPREM en las vivienda protegidas de régimen tasado, 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.

#### **Artículo 24. Personas destinatarias de alojamientos protegidos.**

Los alojamientos protegidos se destinarán a personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales de los Ayuntamientos de los municipios en que residan.

#### **Artículo 25. Duración de la calificación.**

De conformidad con lo previsto en 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 mantendrán su régimen de protección durante 30 años y no podrán ser objeto de descalificación, sin perjuicio de que si los suelos sobre los que se edifiquen

las viviendas están clasificados urbanísticamente con el uso específico de vivienda protegida, se mantendrá la calificación de dichas viviendas mientras el suelo permanezca clasificado con el referido uso.

#### **Artículo 26. Superficie y diseño para la calificación.**

1. La superficie útil máxima de la vivienda 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, podrá incluirse la parte proporcional de dicha superficie, sin que la superficie útil total pueda superar el límite máximo antes señalado.

2. Cuando se trate de promociones de terminación, rehabilitación o reforma y se justifique su necesidad, podrá exceptuarse de la limitación contemplada en el párrafo anterior, así como de las limitaciones sobre el diseño de la vivienda que resultan de aplicación, por resolución motivada de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. 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 servicios comunes de al menos, un 15 por ciento de la parte privativa, con las que conformará un conjunto residencial integrado. Además, deberán contar con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso a que se destinan.

4. Cuando la promoción incluya anejos vinculados podrán contabilizarse como máximo por vivienda, un garaje de hasta 25 metros cuadrados útiles y un trastero de hasta 8 metros cuadrados útiles.

5. Las viviendas o alojamientos protegidos incluidos en la reserva establecida en el artículo 54 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de su minusvalía, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido, en un 20 por ciento en cada caso.

6. 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 cinco o más miembros, así como a aquellas en las que haya algún miembro en situación de dependencia.

#### **Artículo 27. Módulo básico.**

El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en 758 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.

#### **Artículo 28. Precio de referencia.**

1. El precio de referencia se calcula como el resultado de multiplicar el módulo básico por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente que se fija en:

- a) 1,4 para viviendas protegidas de régimen especial o alojamientos protegidos
- b) 1,6 para viviendas protegidas de régimen general.
- c) 1,8 para las viviendas protegidas de régimen tasado.

2. En el caso de alojamientos, para la determinación del precio, se incluirá la repercusión de la superficie 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 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 limitación establecida en el artículo 26.4 por el 60% del precio de referencia por metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

4. En el caso de que se trate de municipios de precio máximo superior, el precio de referencia se incrementará en el porcentaje establecido al efecto.

#### **Artículo 29. 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 28. Para segundas y posteriores transmisiones se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) La renta máxima anual en caso de alquiler se determina como 4 por ciento del precio de referencia.

c) 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:

$$0,8 \times \text{precio de referencia} \times t/75, \text{ siendo } t \text{ el número de años que restan de uso.}$$

El importe establecido en el apartado anterior 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 30. Percepción de cantidades a cuenta.**

Para la percepción de cantidades a cuenta del precio de venta de una vivienda y en relación con lo establecido en el artículo 23.2.b) del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en caso de que se presente póliza general de seguro, se exigirá certificación de la compañía aseguradora sobre las condiciones a requerir a la persona o entidad promotora para la individualización de las pólizas y se verificará su cumplimiento previamente a la emisión de la autorización por parte de la Consejería competente en materia de vivienda.

En caso de viviendas promovidas por cooperativas, las aportaciones al capital social que superen el 3 por ciento del precio máximo de referencia de la vivienda, tendrán la consideración de entregas a cuenta del precio de la vivienda.

#### **Artículo 31. Viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.**

Son grupos de menor índice de renta para la aplicación de lo establecido en el 17.8, segundo párrafo, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del

10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en 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, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

### **Artículo 32. 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.

### **Sección 2ª. Viviendas y alojamientos protegidos acogidos a anteriores planes de vivienda**

#### **Artículo 33. Exención de devolución de ayudas en determinadas transmisiones de viviendas.**

No se exigirá la devolución de las ayudas provenientes de créditos autonómicos recibidas para la adquisición de vivienda en los supuestos de transmisión de la propiedad o el uso o la modificación del préstamo hipotecario, 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, y que 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 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 la Sección 2ª del Capítulo III.

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, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. En ningún caso la vivienda perderá la condición de vivienda protegida.

#### **Artículo 34. Venta de viviendas calificadas en alquiler con opción de compra.**

Sin perjuicio de lo establecido en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril,

podrá autorizarse, mediante resolución de la Delegación Territorial 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 ésta se realice a la persona inquilina y 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.

### **Artículo 35. Viviendas calificadas al amparo de anteriores planes de vivienda y no adjudicadas.**

1. Las viviendas calificadas al amparo de anteriores planes de vivienda, que no hayan podido adjudicarse ante la falta de demanda adecuada, podrán adaptarse a las condiciones de adjudicación y el régimen legal derivado de este Plan mediante diligencia a la calificación otorgada, expedida por el órgano que emitió dicha calificación, incluso habiendo obtenido calificación definitiva.

2. En el supuesto que la calificación de la vivienda a que se refiere el apartado anterior no tuviese una condición previa, bien por tratarse de una condición contractual o urbanística, podrá renunciar a dicha calificación cuando el plan municipal de vivienda y suelo no establezca su necesidad, previo reintegro de las ayudas recibidas en su caso.

### **Artículo 36. Ayudas a adquirentes de vivienda protegida.**

1. El objeto de este programa es el abono de las ayudas solicitadas para adquisición de una vivienda protegida calificada al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores a este, a las personas adquirentes que no dispongan de otra vivienda y que, cumpliendo los requisitos establecidos en el correspondiente Plan, no hayan recibido las ayudas autonómicas previstas en los mismos, por agotamiento de la disponibilidad presupuestaria.

2. Las personas beneficiarias de esta ayuda tendrán ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM en el año a que se refiere la Disposición adicional tercera, o no habrán superado dicho límite en tres de los cinco periodos impositivos anteriores a ese año.

3. El procedimiento para la concesión de esta ayuda, en régimen de concurrencia competitiva, se regulará mediante Orden de la Consejería en materia de vivienda, en la que podrá establecerse como criterio de priorización la antigüedad en la adquisición de la vivienda.

4. Los requisitos exigibles a las personas beneficiarias serán los que se derivan de la normativa en materia de vivienda protegida, sin perjuicio de que las convocatorias que se efectúen, prioricen el acceso conforme a los ingresos familiares de las personas solicitantes, que se ponderarán en relación con la composición y circunstancias de la unidad familiar en el momento de la presentación de la solicitud.

5. En función de los ingresos determinados conforme al apartado anterior, la convocatoria podrá establecer tramos en los se prevean porcentajes de reducción sobre las ayudas inicialmente previstas.

### **Artículo 37. Ayudas a promotores de viviendas para el alquiler.**

1. En el ámbito de este Plan se mantienen las subsidiaciones autonómicas de los 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.

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 subsidiación, si la disponibilidad presupuestaria no

permitiera comprometer la totalidad de dichas anualidades, podrán emitirse resoluciones parciales sucesivas hasta alcanzar totalidad del plazo previsto.

## **CAPÍTULO II FOMENTO DEL ALQUILER**

### **Sección 1ª. Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso**

#### **Artículo 38. Objeto.**

1. El objeto de este Programa es el fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.
2. En la promoción de estas viviendas, se destinarán:
  - a) Al menos la mitad de las viviendas a unidades familiares con ingresos hasta 1 vez el IPREM, siendo los criterios de adjudicación los que se determinen por los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida para el caso de actuaciones de viviendas del parque público.
  - b) El resto de las viviendas a familias con ingresos hasta 2,50 veces el IPREM.
3. Las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el capítulo IV del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 o Plan Estatal que lo sustituya, en su caso.
4. En el caso de cesión en alquiler, los contratos de adjudicación de estas viviendas se ajustarán a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre y transcurrido el plazo establecido de vigencia y sus prórrogas, únicamente podrán formalizarse nuevos contratos cuando se sigan cumpliendo los requisitos que permitieron la primera adjudicación de la vivienda.
5. Las viviendas podrán ser promovidas por alguna de las entidades a que se refiere el artículo 32 del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 o Plan Estatal que lo sustituya, en su caso.
6. La renta máxima será la regulada en el Plan Estatal vigente, cuando las viviendas se cedan en alquiler.

#### **Artículo 39. Procedimiento.**

1. Publicada la correspondiente convocatoria, las entidades interesadas presentarán las solicitudes, dirigidas a la Consejería competente en materia de vivienda, incluyendo:
  - a) Acreditación de la titularidad del suelo o edificación.
  - b) Cédula urbanística.
  - c) Calificación Provisional de la promoción.
  - d) Coste previsto de la actuación y estudio de la viabilidad económica.
  - e) Criterios para la selección de los demandantes.
  - f) Plan de intervención social que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles establecidos en el artículo 8.

2. A la vista de las solicitudes recibidas y de los objetivos convenidos con el Ministerio de Fomento, la Consejería competente en materia de vivienda propondrá a este las actuaciones a financiar, teniendo en cuenta como criterio para su selección la existencia de plan municipal de vivienda y suelo que recoja la necesidad de la actuación en relación con la demanda constatada y la priorización tenida en cuenta para la selección de las personas adjudicatarias.

3. La adscripción al Programa se formalizará con la firma de un acuerdo, en el seno de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el que participará el Ayuntamiento correspondiente.

#### **Artículo 40. Cuantía de las ayudas.**

1. Las ayudas serán las establecidas en el artículo 17.2 del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 o Plan Estatal que lo sustituya, en su caso. Para el abono efectivo de las ayudas se cumplirá el procedimiento y los requisitos establecidos en el capítulo IV del mismo.

2. En función de las disponibilidades presupuestarias y a fin de garantizar el cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, la Consejería competente en materia de vivienda, podrá establecer mediante orden, ayudas a fin de garantizar que la renta de las familias no superen la cuarta parte de sus ingresos.

3. Igualmente, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán regularse la concesión de una ayuda a la entidad promotora, destinada a la financiación de la actuación, por un importe máximo de 15.000 euros por vivienda, importe que podrá modularse en función de la clasificación en que se incluya el municipio en que se realice la actuación.

4. Las ayudas autonómicas podrán concederse de manera complementaria a las estatales o de forma independiente cuando el plan estatal no permita el acceso en el régimen de cesión de uso.

### **Sección 2ª Medidas de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler**

#### **Artículo 41. Programa de intermediación.**

Este Programa tiene por objeto el mantenimiento y desarrollo de las medidas de fomento del alquiler, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramientos de los riesgos, contempladas en los artículos 44 y 45 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

A estos efectos se integran en este Programa las medidas que se establezcan por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, en desarrollo de los mencionados preceptos, así como las reguladas en la Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda 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.

Dichas medidas comprenden:

- a) La gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento.
- b) La concertación, a cargo de la Consejería con competencias en materia de vivienda, de pólizas de seguros de impago de renta y de defensa jurídica, así como multirriesgo de hogar; y la concesión de la

asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no cuenten con la misma, todo ello referido a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dicho Programa.

c) El apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la Administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo del Programa.

#### **Artículo 42. Programa de ayudas a personas inquilinas.**

1. Este Programa tiene por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados.

2. Las personas beneficiarias de estas ayudas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ingresos de la unidad familiar no superiores a 2,50 veces el IPREM.
- b) No disponer de vivienda.

3. Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:

- a) Para las personas inquilinas que cumplan los dos requisitos del apartado anterior, las ayudas podrán ser hasta del 40 por ciento de la renta de alquiler.
- b) Para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, en cuyo caso para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

4. Las ayudas se abonarán directamente a las personas beneficiarias. En caso de que la persona propietaria o gestora del alquiler tenga la condición de entidad colaboradora, podrá abonarse a esta la ayuda para que sea deducida de la renta a percibir.

5. El resto de condiciones y requisitos, tanto de las personas solicitantes como de las partes intervinientes y su procedimiento, será establecido por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

6. Para tener derecho a las ayudas estatales reguladas en el Capítulo III del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el mismo.

7. La orden reguladora de las ayudas contemplará la priorización de aquellas familias que hayan sido desahuciadas de sus viviendas por no haber podido hacer frente al pago de las rentas pactadas o de las cuotas de la hipoteca que grave su vivienda habitual y que se encuentren en riesgo de exclusión social.

#### **Artículo 43. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.**

1. Este Programa tiene por objeto la reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler, de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

Las viviendas deberán ser ofrecidas a personas cuyos ingresos familiares no superen 2,50 veces el IPREM.

2. Las entidades gestoras podrán acogerse a los incentivos previstos en los programas de intermediación en el mercado del alquiler referidos en el artículo 41, y asimismo las personas inquilinas podrán optar a las ayudas previstas en el artículo 42. La orden por la que se desarrolle la tramitación de este Programa y las sucesivas convocatorias determinarán la posibilidad de que en la renta se incluya una cantidad máxima del 5% de la misma como gasto de gestión a abonar a la entidad titular o gestora de las viviendas.

3. También en la mencionada orden se regulará la prioridad en la concesión de ayudas al alquiler de viviendas gestionadas por entidades que reúnan criterios de justicia social, solidaridad, sostenibilidad ecológica, participación y transparencia en la gestión. Entre los que se encuentran:

- a) Alojamientos para grupos de especial protección.
- b) Relación entre programa habitacional de la vivienda y familiar de los inquilinos.
- c) Escalonamiento social de precios: renta en relación a esfuerzo económico.
- d) Renta asequible, que no superará el 80 por ciento de la renta del mercado en su zona, sin superar el máximo establecido para acceder a las ayudas a personas inquilinas.
- e) Ofrecer además del uso de la vivienda, otros servicios del habitar compartidos con criterios ecológicos (energía, agua, telecomunicaciones, alimentos, movilidad y otras necesidades).
- f) Integración en la ciudad y servicios disponibles.
- g) Participación de los grupos de interés en la toma de decisiones.
- h) Cooperación con otros gestores afines y aportación de conocimientos.
- i) Generación de empleo asociado y remuneración justa.

### **CAPÍTULO III MEDIDAS DE CARÁCTER HABITACIONAL**

#### **Sección 1ª Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción**

##### **Artículo 44. Objeto.**

Es objeto del presente Programa la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la administración local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

Las viviendas realizadas al amparo del presente Programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial.

##### **Artículo 45. Agentes intervinientes.**

1. Los Ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos cederán gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidos en cooperativa, la propiedad o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se llevará a cabo la promoción, y asumirán a su costa los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico.

2. La Consejería competente en materia de vivienda se hará cargo de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección técnica de las obras, así como del plan de seguridad y salud. Aportará también su colaboración técnica en la puesta en marcha de la cooperativa. Mediante orden de la Consejería

competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas económicas destinadas a financiar los materiales necesarios para la ejecución de las obras, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, hasta un máximo de 20.000 euros por vivienda.

3. Las personas autoconstructoras aportarán su propia mano de obra. Se agruparán en cooperativa de viviendas, a fin de dotarse de personalidad jurídica única, y actuarán como personas promotoras y constructoras de la actuación.

#### **Artículo 46. Condiciones de los suelos.**

En el caso de construcción de viviendas de nueva planta, los suelos sobre los que se ejecuten las actuaciones dispondrán de planeamiento urbanístico aprobado que permita el uso residencial.

Asimismo deberán ser aptos para la edificación de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística, estar libre de gravamen que impida la ejecución total o parcial de las obras y ser idóneos geotécnicamente para su ejecución.

#### **Artículo 47. Procedimiento.**

1. El procedimiento para la declaración de la actuación protegible de viviendas en régimen de autoconstrucción se regulará mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, en la que se sujetará a convocatoria pública y se adjudicarán las actuaciones en régimen de concurrencia competitiva.

2. Las actuaciones de viviendas de autoconstrucción se desarrollarán mediante convenios de ejecución entre la Consejería competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento, las entidades locales o promotores públicos y la cooperativa de personas autoconstructoras. Estos convenios recogerán los compromisos entre las partes, los plazos de ejecución de las obras y cuantos extremos sean necesarios para su correcta gestión y ejecución.

#### **Artículo 48. Selección de las personas autoconstructoras.**

La selección de las personas autoconstructoras se efectuará por los Ayuntamientos del municipio donde se ubique la actuación, mediante convocatoria pública, en la que podrán participar las personas inscritas en los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, pudiendo tenerse en cuenta su experiencia en la construcción o participación en módulos de formación profesional, u otros programas de formación, primando la variedad de especializaciones constructivas entre ellos.

### **Sección 2ª Programa de permutas protegidas de vivienda**

#### **Artículo 49. Objeto.**

El objeto de este Programa es facilitar la permuta de viviendas 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 dueña o de arrendataria.

#### **Artículo 50. Requisitos.**

La permuta de vivienda se considerará actuación protegible siempre que concurren 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, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales o familiares disminución de los ingresos que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda.
- 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 limitaciones establecidas por su regulación específica.
- c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio de otra vivienda 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 de mercado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, 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 por persona.

#### **Artículo 51. Procedimiento.**

La Consejería competente en materia de vivienda regulará mediante orden el procedimiento para la declaración de permuta protegida, que incluirá el asesoramiento, fomento, apoyo y supervisión de los cambios de vivienda y la comprobación de las condiciones físicas y jurídicas de las viviendas a permutar.

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.

#### **Artículo 52. Bolsa de oferta de viviendas.**

1. 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 necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

2. 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 Viviendas Protegidas no hayan regulado la puesta a disposición del mismo, o renuncien a dicha puesta a disposición.

### **CAPÍTULO IV PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL**

#### **Sección 1ª. Parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma**

#### **Artículo 53. Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial.**

1. Con la finalidad de mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que integran el parque público residencial de titularidad de la Comunidad Autónoma, se aprobará mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, el Plan de mejora y mantenimiento de dicho parque.

2. Este Plan actuará sobre las viviendas del parque público residencial y al mismo se destinará, como mínimo, una cantidad equivalente a la recaudada en concepto de renta de alquiler, correspondiendo su gestión a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

3. El Plan, con el plazo de vigencia que marque la orden de aprobación, deberá incentivar los procesos de participación vecinal en el proceso de ejecución de la mejora y el mantenimiento de dicho parque público residencial.

#### **Artículo 54. Programa de rehabilitación.**

1. Al objeto de ir adecuando los edificios y viviendas que componen el parque público residencial a las nuevas condiciones de habitabilidad, la Consejería competente en materia de vivienda elaborará un programa de actuaciones para la mejora de los mismos y que podrá comprender, entre otros extremos:

- a) La eficiencia energética, orientada hacia la mejora de la envolvente térmica y de las instalaciones eléctricas de los edificios.
- b) La incorporación de equipos de generación, que permitan la utilización de las energías renovables.
- c) La accesibilidad a las edificaciones.

2. Al objeto de promover una gestión integral de dicho parque, en su condición de servicio público destinado a ofrecer residencia a las unidades familiares con unas especiales circunstancias socio-económicas, la Consejería competente en materia de vivienda elaborará un plan de intervención social conforme a lo establecido en el artículo 8.

#### **Artículo 55. Programa de ayuda a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.**

1. La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en marcha un Programa de ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma, que ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento.

2. Dicho Programa desarrollará medidas de carácter temporal y delimitará los requisitos necesarios que deben cumplir las personas destinatarias para poder solicitar las ayudas. Estas ayudas consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y aminoraciones de renta por causas tasadas.

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

#### **Artículo 56. Objeto**

1. El objeto del programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso es la captación de viviendas, ~~de titularidad privada~~, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público

de viviendas, posibilitando su ocupación por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.

2. La encomienda de la administración del parque de viviendas se realizará a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o a otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, a través de un convenio suscrito con las entidades referidas en el apartado anterior, en el que se acordará la cesión de uso de las viviendas por un plazo limitado, así como, en su caso la contraprestación a recibir por la entidad cedente.

### **Artículo 57. Requisitos de las viviendas**

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

a) Estar ubicadas en municipios andaluces en los que 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 estudios sobre necesidad de vivienda que se efectúen o lleven a cabo por el Observatorio de la Vivienda de Andalucía o se reflejen en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

b) 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.

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

d) No estar arrendadas, habitadas u ocupadas ni sometidas a limitación que impida la cesión de su uso.

2. La Entidad cesionaria de las viviendas verificará el cumplimiento de estos requisitos, reflejando en un informe técnico que se incorporará al convenio de cesión las características de la vivienda en cuanto a superficie, distribución y accesibilidad, estado de conservación y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

3. Excepcionalmente podrán incorporarse al programa promociones de viviendas inacabadas, siempre que al menos tengan ejecutado un setenta por ciento de la obra. En estos casos, el convenio de cesión se adaptará a esta circunstancia, en función de las obras necesarias para la terminación.

### **Artículo 58. Garantías para las entidades cedentes.**

La Entidad cesionaria de las viviendas garantizará a las entidades cedentes el mantenimiento de las viviendas, su destino al uso habitacional y el arreglo de desperfectos, bien directamente o mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir dichas contingencias, así como, en su caso, una contraprestación económica por la cesión efectuada, que no superará la cantidad de 125 euros mensuales por vivienda.

### **Artículo 59. Destino de las viviendas**

1. Las viviendas serán destinadas a personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que se encuentren en situación de emergencia habitacional detectada por los Servicios Sociales Comunitarios, quienes las ocuparán de forma temporal, hasta que puedan acceder a una vivienda permanente.

2. Los ingresos anuales ponderados de las personas ocupantes no superarán el importe previsto para las personas destinatarias del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.

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

3. La expresada renta podrá ser incrementada si se ofrece a la persona arrendataria, además del uso de la vivienda, otros servicios del habitar compartidos (energía, agua, telecomunicaciones, alimentos, movilidad y otras necesidades).

#### **Artículo 60. Permanencia en el Programa y devolución de las viviendas**

1. Las viviendas permanecerán incorporadas al Programa durante el plazo que se fije en el convenio de cesión a que se refiere el artículo 56.2, pudiendo reducirse este plazo, a instancias de la cedente, si la vivienda permanece más de 6 meses sin ocupar, o de la entidad gestora cesionaria, si por las circunstancias del mercado o de la demanda no fuera necesaria la misma para la finalidad social prevista.

2. Finalizado el referido plazo, la Entidad cesionaria de las viviendas entregará a sus titulares las viviendas, las instalaciones y el mobiliario en el mismo estado de conservación en que los recibió, dejando a salvo el desgaste que hayan podido sufrir debido a su uso normal. Previamente, elaborará un informe técnico sobre el estado de las viviendas, sus instalaciones y mobiliario inventariados, indicando en el caso de que se apreciara deterioros con respecto al estado que presentaban en el momento de la cesión, si son consecuencia de la actuación de las personas ocupantes, a su uso normal o a la causa que se determine.

### **TÍTULO III**

#### **DISPOSICIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN**

#### **CAPÍTULO I**

#### **MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA**

#### **Sección 1ª La infravivienda: aspectos generales**

#### **Artículo 61. Definición de infravivienda.**

A los efectos de lo previsto en el presente Plan, se denomina infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurran las siguientes circunstancias:

a) 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.

b) Condiciones socioeconómicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

#### **Artículo 62. Mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.**

1. Se establece el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía como instrumento de información, estudio y análisis de la presencia urbana de la infravivienda 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 eliminación de la infravivienda en Andalucía.

2. El mapa urbano de la infravivienda en Andalucía priorizará en su desarrollo la identificación de las zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas y afectadas por procesos de segregación social, y recopilará para cada una de estas zonas información sobre:

- a) Localización y delimitación geográfica de la zona.
- b) Circunstancias que la caracterizan respecto a su entorno.
- c) Cuantificación del número de infraviviendas que la integran.
- d) Tipologías residenciales.
- e) Condiciones de las edificaciones.
- f) Regímenes de tenencia.
- g) Características socioeconómicas y circunstancias familiares de la población residente.
- h) Necesidades de intervención.

Además, el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía identificará las actuaciones para la transformación de la infravivienda desarrolladas en el marco de los anteriores Planes andaluces de vivienda y suelo.

3. El desarrollo del mapa urbano de la infravivienda en Andalucía corresponderá al Observatorio de la Vivienda de Andalucía, que 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.

4. El mapa urbano de la infravivienda en Andalucía tendrá la consideración de base pública de datos.

### **Sección 2ª Programa de transformación de infravivienda**

#### **Artículo 63. Objeto.**

1. El Programa de transformación de infravivienda tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación para la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que tengan por finalidad:

a) La subsanación de graves deficiencias relativas al estado de conservación de:

- 1) Los elementos de cimentación y estructura.
- 2) Las cubiertas, azoteas, fachadas, y medianeras y elementos en contacto con el terreno.
- 3) Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; en relación a su dotación o adaptación a la normativa vigente.

b) La mejora de la disposición y dimensiones de espacios interiores, así como la dotación de los mismos, incluyendo la mejora de sus condiciones de ventilación e iluminación natural, cuando resulten necesarios para garantizar la funcionalidad básica de la vivienda resultante.

3. Además, podrán ser objeto de financiación, cuando se realicen de manera complementaria a las anteriores, las actuaciones de rehabilitación que tengan por finalidad:

a) La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

b) La mejora de la eficiencia energética. En particular:

1) La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.

2) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.

3) La incorporación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables.

4. En todo caso, cuando las actuaciones de rehabilitación afecten a elementos de la envolvente de la edificación, se habrá de garantizar el cumplimiento del requisito de ahorro de energía establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1 sobre limitación de demanda energética.

5. La normativa de desarrollo del presente Plan establecerá los criterios de aplicación en las convocatorias para la selección de actuaciones, priorizando en función de sus finalidades:

a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad de la edificación.

b) Las destinadas a dotar de estanqueidad a las cubiertas, fachadas y medianeras.

c) Las destinadas a dotar de instalaciones básicas a la edificación.

d) Las destinadas a dotar de ventilación e iluminación natural a los espacios interiores de la edificación.

#### **Artículo 64. Personas beneficiarias.**

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas y tengan ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.

#### **Artículo 65. Condiciones y requisitos.**

1. Las actuaciones se desarrollarán en zonas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía, declaradas de actuación por la Consejería competente en materia de vivienda, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos.

2. Las infraviviendas objeto de actuación habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a) No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilación a la fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.

b) Tener una superficie útil mínima de 36 metros cuadrados útiles o, si fuera menor, alcanzarla como resultado de la actuación, en caso de ausencia de definición de requisitos de superficie útil mínima por parte de planeamiento urbanístico.

c) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquieran como resultado de la actuación.

3. El presupuesto máximo para cada actuación de transformación de infravivienda será de 31.600 euros, entendiéndose por este el coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras.

4. Las viviendas resultantes de las actuaciones acogidas a este Programa estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) No podrán transmitirse intervivos durante el plazo de cinco años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.

b) No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior y la presentación de la nueva solicitud.

5. No será de aplicación la limitación establecida en el anterior apartado 4.a), ni será exigible la devolución de la ayuda recibida, cuando la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

#### **Artículo 66. Tipo y cuantía de las ayudas.**

La persona promotora de la actuación que cumpla lo establecido en los artículos 63, 64 y 65 podrá ser beneficiaria de las siguientes ayudas:

a) Una subvención de cuantía equivalente al 95 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 30.020 euros.

b) La asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras.

#### **Artículo 67. Gestión.**

1. Para la gestión de las solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias, los Ayuntamientos actuarán en calidad de entidades colaboradoras a los efectos previstos en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.

2. Los Ayuntamientos aportarán el trabajo social de apoyo a la actuación, financiarán y ejecutarán las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias y asumirán las tasas e impuestos por licencias de las obras de rehabilitación, según lo dispuesto en el artículo 25.2.a) de la Ley 6/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. Cuando se acuerde entre la persona promotora y el Ayuntamiento, éste podrá actuar como sustituto legal de aquella a efectos del cobro de subvenciones, siempre que asuma la contratación y gestión de las obras en su nombre.

### **Sección 3ª Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda**

#### **Artículo 68. Objeto.**

Este Programa tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.

#### **Artículo 69. Selección de actuaciones.**

1. Las actuaciones serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda dirigida a los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.
2. En todo caso, las actuaciones, de rehabilitación o renovación, se desarrollarán en zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.
3. Las viviendas resultantes de las actuaciones habrán de ser de titularidad pública y destinarse, en régimen de alquiler, a residencia habitual y permanente de personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.

#### **Artículo 70. Ejecución de las actuaciones.**

1. Los Ayuntamientos actuarán como promotores de las actuaciones financiadas con cargo al Programa, aportarán el trabajo social de apoyo a la actuación y financiarán y ejecutarán las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias.
2. Para la gestión de las actuaciones, los Ayuntamientos podrán contar con la colaboración de organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables de la población.
3. Las actuaciones habrán de iniciarse durante el ámbito temporal del presente Plan y ejecutarse en un plazo máximo de tres anualidades.

#### **Artículo 71. Financiación.**

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará hasta el 90 por ciento del coste de las actuaciones de rehabilitación o renovación de la edificación, con una aportación máxima de 30.000 euros por vivienda resultante, incluidas las asistencias técnicas para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de dicho coste con una aportación mínima del 10 por ciento. Todo ello de acuerdo a las condiciones que se establezcan en las normas de desarrollo del presente Plan y en los convenios que, al efecto, habrán de suscribirse.
2. La financiación de las actuaciones podrá incorporar recursos procedentes de otras Administraciones Públicas intervinientes.

## **CAPÍTULO II REHABILITACIÓN RESIDENCIAL**

### **Sección 1ª Programa de rehabilitación autonómica de edificios**

## **Artículo 72. Objeto.**

1. El Programa de rehabilitación autonómica de edificios tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación sobre los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias detectadas en el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, relativas a:

a) La mejora del estado de conservación del edificio cuando afecte a:

- 1) Los elementos de cimentación y estructura.
- 2) Las cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras.
- 3) Las instalaciones comunes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones, siempre y cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.

b) La mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la realización de ajustes razonables que adecuen los edificios a la normativa vigente. En particular:

- 1) La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad, de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente.
- 2) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad y movilidad reducida.
- 3) La instalación de elementos o dispositivos de información, aviso o comunicación accesibles a las personas con discapacidad sensorial.

c) La mejora de la eficiencia energética de los edificios. En particular:

- 1) La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
- 2) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes.
- 3) La incorporación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables.

3. En todo caso, cuando las actuaciones de rehabilitación afecten a elementos de la envolvente de la edificación, se habrá de garantizar el cumplimiento del requisito de ahorro de energía establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1 sobre limitación de demanda energética.

4. La normativa de desarrollo del presente Plan establecerá los criterios de aplicación en las convocatorias para la selección de actuaciones, priorizando en función de sus finalidades y de la concurrencia entre ellas:

a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad del edificio.

b) Las destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad en edificios donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas o personas mayores de 65 años.

c) Las que consigan una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30 por ciento sobre la situación previa a dichas actuaciones.

#### **Artículo 73. Entidades beneficiarias.**

1. Podrán ser entidades beneficiarias de las ayudas de este Programa, las comunidades de propietarios promotoras de actuaciones sobre los elementos comunes del edificio, en las que al menos el 75 por ciento de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM o el 50 por ciento de las personas propietarias, ingresos no superiores a 2 veces el IPREM.

2. En ningún caso, las ayudas concedidas a las comunidades de propietarios podrán ser prorrateadas entre las personas propietarias que no fueran personas físicas.

#### **Artículo 74. Condiciones y requisitos.**

1. Los edificios objeto de actuación habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a) No estarán calificados urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilación a la fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.

b) Su construcción debe haberse finalizado antes de 1981.

c) Habrán de presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquieran como resultado de las actuaciones.

d) Al menos, el 70 por ciento de su superficie construida sobre rasante tendrá uso residencial de vivienda.

e) Al menos un 70 por ciento de sus viviendas han de estar ocupadas y constituir el domicilio habitual de sus residentes.

f) Habrán de contar con el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

g) Cuando se trate de actuaciones para la mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la realización de ajustes razonables que adecuen el edificio a la normativa vigente, o actuaciones para la mejora de la eficiencia energética del edificio, éste habrá de tener como mínimo 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando residan personas con discapacidad o mayores de 65 años.

2. Excepcionalmente, se admitirán actuaciones sobre edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores, a excepción de la señalada en el párrafo d) del apartado 1, presenten graves daños estructurales o constructivos que afecten a la estabilidad del edificio.

3. En el caso de actuaciones sobre edificios en los que existan viviendas desocupadas, éstas habrán de destinarse, tras la rehabilitación, al alquiler por un periodo mínimo de cinco años, con las condiciones que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.

4. No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación del mismo edificio de viviendas, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior y la presentación de la nueva solicitud, salvo que se trate de una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en un edificio donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas por causa sobrevenida.

#### **Artículo 75. Tipo y cuantía de las ayudas.**

1. Las comunidades de propietarios promotoras de las actuaciones que cumplan lo establecido en los artículos 72, 73 y 74, podrán ser beneficiarias de una subvención de cuantía equivalente al 30 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales, hasta un máximo de 3.000 euros por vivienda.
2. Cuando las actuaciones sobre los elementos comunes del edificio tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética en el artículo 72.2.c) y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades, incluidas la repercusión en las mismas de los honorarios profesionales, suponga al menos el 25 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, en los términos expresado en el apartado anterior, las subvenciones establecidas en el mismo se incrementarán en una cuantía equivalente al 5 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales, hasta un máximo de 3.500 euros por vivienda.
3. Las ayudas del presente Programa serán compatibles con las establecidas para el Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria en el Capítulo V del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, siempre que la suma de las mismas, junto a las que pudiera aportar cualquier otra Administración, entidad u organismo público, no supere el coste de las obras de rehabilitación.

#### **Artículo 76. Condiciones, requisitos y convocatoria de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, regulado en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.**

1. Podrán ser entidades beneficiarias de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria establecidas en el Capítulo V del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, las comunidades de propietarios promotoras de actuaciones sobre los elementos comunes de edificios residenciales colectivos, en las que al menos el 50 por ciento de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM y que además de con lo regulado en aquel, cumplan las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 74.
2. Las convocatorias de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria se podrán realizar de manera conjunta con las del Programa de rehabilitación autonómica de edificios, pudiéndose conceder las ayudas de ambos Programas de manera complementaria.

#### **Artículo 77. Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio.**

Podrán ser beneficiarias de las ayudas con destino a la financiación parcial de los gastos de honorarios profesionales para la emisión del informe de evaluación del edificio, contempladas en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, o Plan Estatal que lo sustituya, en su caso, en la cuantía que determine la normativa de desarrollo, las comunidades de propietarios en las que, al menos, el 50 por ciento de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM.

### **Sección 2ª Programa de rehabilitación autonómica de viviendas**

#### **Artículo 78. Objeto.**

1. El Programa de rehabilitación autonómica de viviendas tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación de los elementos privativos de las viviendas, que tengan por finalidad:

a) La subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación de:

- 1) Los elementos de cimentación y estructura de viviendas unifamiliares.
- 2) Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno de viviendas unifamiliares.
- 3) Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.

b) La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

c) La mejora de la eficiencia energética. En particular:

- 1) La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
- 2) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.
- 3) La incorporación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables.

3. En todo caso, cuando las actuaciones afecten a elementos de la envolvente de la vivienda, se habrá de garantizar el cumplimiento del requisito de ahorro de energía establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1 sobre limitación de demanda energética.

4. A su vez, la normativa de desarrollo del presente Plan establecerá los criterios de aplicación en las convocatorias para la selección de actuaciones, priorizando en función de sus finalidades:

a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad de la vivienda.

b) Las destinadas a dotar de estanqueidad a las cubiertas, fachadas y medianeras.

c) Las destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad en viviendas donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas.

d) Las que consigan una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda, referida a la certificación energética, de al menos un 30 por ciento sobre la situación previa a dichas actuaciones.

#### **Artículo 79. Personas beneficiarias.**

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa, las personas promotoras de las actuaciones en las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias, tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, o sean arrendatarias, autorizadas por la persona propietaria, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM.

#### **Artículo 80. Condiciones y requisitos.**

1. Las actuaciones se desarrollarán en municipios que hayan sido declarados de rehabilitación autonómica por la Consejería competente en materia de vivienda, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos.

2. Las viviendas objeto de actuación habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a) No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilación a la fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.

b) Tener una superficie útil mínima de 36 metros cuadrados, en caso de ausencia de definición de requisitos de superficie útil mínima por parte de planeamiento urbanístico.

c) Tener una antigüedad superior a 20 años. Esta condición 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 de las necesidades de personas con discapacidad.

d) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de la actuación.

3. El presupuesto máximo para cada actuación acogida al Programa será de 16.000 euros, entendiéndose por este el coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras.

4. Las viviendas rehabilitadas con cargo a este Programa estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) No podrán transmitirse intervivos durante el plazo de **cinco años** desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.

b) No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior y la presentación de la nueva solicitud, salvo que se trate de una actuación para la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad por causa sobrevenida.

5. No será de aplicación la limitación establecida en el anterior apartado 4.a), ni será exigible la devolución de la ayuda recibida, cuando la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

#### **Artículo 81. Tipo y cuantía de las ayudas.**

1. La persona promotora de la actuación que cumpla lo establecido en los artículos 78, 79 y 80 podrá ser beneficiaria de las siguientes ayudas:

a) Una subvención de cuantía equivalente al 45 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 7.200 euros. Cuando los ingresos familiares de la persona promotora de la rehabilitación no sean superiores a 1,50 veces el IPREM, esta subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 55 por ciento del coste de la rehabilitación, hasta un máximo de 8.800 euros.

b) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras.

2. Cuando las actuaciones sobre la vivienda tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética en el artículo 72.2.c) y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades suponga, al menos, el 25 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, en los términos expresados en el anterior apartado 1.a), las subvenciones establecidas en el mismo se incrementarán en una cuantía equivalente al 5 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros por vivienda, respectivamente.

#### **Artículo 82. Gestión.**

1. Para la gestión de solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias, los Ayuntamientos actuarán en calidad de entidades colaboradoras a los efectos previstos en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

2. Los Ayuntamientos asumirán las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación.

3. En las convocatorias públicas para la declaración de municipios de rehabilitación autonómica, a las que se hace referencia en el artículo 80.1, se priorizará la declaración de aquellos municipios cuyos Ayuntamientos asuman el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación del parque residencial existente en su municipio. Dicho compromiso se establecerá mediante convenio con la Consejería competente en materia de vivienda.

### **Sección 3ª Programa de adecuación funcional básica de viviendas**

#### **Artículo 83. Ayudas a la adecuación funcional básica de viviendas.**

La Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto y en la normativa reguladora que desarrolle este Programa para el ámbito temporal del presente Plan, que podrá establecer criterios de priorización entre las solicitudes.

### **Sección 4ª Programa de rehabilitación energética del parque público residencial**

#### **Artículo 84. Objeto**

El presente Programa tiene por objeto la financiación de actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial destinado a la población con menores recursos, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.

#### **Artículo 85. Selección de actuaciones**

1. Las actuaciones de rehabilitación energética del parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía serán seleccionadas por la Consejería competente en materia de vivienda, a propuesta de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en el marco de un plan de actuación que contemple el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma y el ámbito temporal del presente Plan.

2. Las actuaciones propuestas por otras Administraciones Públicas andaluzas titulares de viviendas en régimen de arrendamiento, serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.

3. Las actuaciones propuestas perseguirán, de una parte, identificar las tecnologías y elementos que permitan la mayor eficiencia en la consecución de los objetivos y los menores costes de mantenimiento, así como la implantación de medidas y programas que garanticen la mejora de las condiciones en el uso de los recursos energéticos por las personas residentes. Para ello, las actuaciones a financiar incluirán, entre otras:

- a) Obras de mejora de la envolvente térmica de los edificios.
- b) Instalación de tecnologías renovables.
- c) Renovación de los sistemas de iluminación y climatización.
- d) Mejora de las condiciones de iluminación y ventilación natural.
- d) Asistencias técnicas necesarias.

4. En todo caso, las actuaciones seleccionadas para su financiación habrán de garantizar la mejora en al menos una letra en la Escala de Calificación Energética que se contempla en la Tabla 1 "calificación de eficiencia energética de edificios destinados a viviendas" (apartado 4 del documento "Modelo de Etiqueta de Eficiencia Energética", contenido en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética: apartado 3, de artículo 7 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril).

5. Las convocatorias referidas en el apartado 2 establecerán los criterios de priorización en la selección de actuaciones, entre los cuales se detallará, al menos:

- a) El equilibrio en la distribución de actuaciones sobre el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- b) La viabilidad técnica y mayor eficiencia energética de las actuaciones propuestas.
- c) La viabilidad económica y financiera de las propuestas.
- d) El desarrollo de las actuaciones sobre la base de una auditoría energética, es decir, actuaciones derivadas de un estudio energético y que conlleven sistemas de monitorización y seguimiento de los resultados alcanzados.

Además, podrán establecerse criterios de priorización para aquellas actuaciones que se localicen en los ámbitos urbanos que hubiesen sido delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral en el marco del presente Plan.

#### **Artículo 86. Ejecución de las actuaciones.**

1. Las actuaciones acogidas al presente Programa serán promovidas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, cuando se trate de actuaciones sobre el parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o por las Administraciones Públicas titulares de las viviendas objeto de las actuaciones seleccionadas.

2. Las actuaciones habrán de iniciarse durante el ámbito temporal del presente Plan y ejecutarse en un plazo máximo de tres anualidades.

#### **Artículo 87. Financiación.**

La Consejería competente en materia de vivienda financiará las actuaciones de rehabilitación energética del parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y hasta un 70 por ciento del coste de las actuaciones de rehabilitación energética seleccionadas en las convocatorias a las que se refiere el artículo 85.2, con una aportación máxima de 10.000 euros por vivienda resultante, incluidas las asistencias técnicas necesarias. Todo ello de acuerdo a las condiciones que se establezcan en las normas de desarrollo del presente Plan y en los convenios que, al efecto, habrán de suscribirse.

### **Sección 5ª Rehabilitación singular**

#### **Artículo 88. Actuaciones de rehabilitación singular.**

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá 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 por fenómenos naturales sobrevenidos.
2. Este tipo de actuaciones se establecerán mediante Orden la Consejería competente en materia de vivienda que contendrá la determinación de las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas 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.

## **CAPÍTULO III REHABILITACIÓN URBANA**

### **Sección 1ª Áreas de Rehabilitación Integral**

#### **Artículo 89. Objeto.**

1. Las Áreas de Rehabilitación Integral 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. Serán de aplicación cuando las especiales características, dimensión y diversidad de las problemáticas a abordar, aconsejen la intervención coordinada de la administración de la Junta de Andalucía en colaboración con los correspondientes municipios, otras Administraciones Públicas y demás agentes intervinientes.
2. Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Rehabilitación Integral 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; posibilitando, al mismo tiempo, la participación activa de la población afectada, de otras instituciones, así como de las organizaciones sociales interesadas en colaborar.

#### **Artículo 90. Delimitación.**

1. La ejecución de actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral requerirá la previa delimitación territorial del ámbito de actuación. La delimitación se producirá por acuerdo de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. En todo caso, en los ámbitos urbanos delimitados habrá de estar garantizada la colaboración municipal y concurrir las siguientes circunstancias:

- a) Uso predominante residencial.
- b) Avanzado deterioro urbano.
- c) Progresiva degradación de los parques residenciales
- d) Necesidad de mejora de las condiciones sociales de la población.

3. La delimitación de Áreas de Rehabilitación Integral, de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, priorizarán:

- a) Los ámbitos urbanos caracterizados por la concentración y existencia predominante de viviendas que constituyan el domicilio habitual y permanente de la población con menores recursos.
- b) Los ámbitos urbanos cuya delimitación para la rehabilitación integral se contemplen en los correspondientes planes municipales de vivienda y suelo, cuando los Ayuntamientos asuman el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación integral del ámbito propuesto.

4. Las propuestas de delimitación de Áreas de Rehabilitación Integral podrán seleccionarse, 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. En todo caso, dichas propuestas habrán de incluir la siguiente documentación:

- a) Justificación de la delimitación en base al diagnóstico de las problemáticas urbanas, residenciales, patrimoniales, sociales, económicas y ambientales que caracterizan el ámbito de actuación propuesto respecto a su entorno.
- b) Objetivos que se pretenden alcanzar.
- c) Descripción detallada de las actuaciones que para la rehabilitación física, social, económica y ambiental del ámbito propuesto, se proponen desarrollar por cada una de las Administraciones intervinientes.
- d) Descripción detallada de las acciones que se proponen con el objetivo de integrar la participación ciudadana en el desarrollo de las actuaciones.
- e) Plan de intervención social acorde con los principios y niveles de intervención previstos en el artículo 8.
- f) Programación temporal de las actuaciones.
- g) Plan de realojos, en su caso.
- h) Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento.
- i) Viabilidad económica y financiera, considerando las aportaciones que se proponen para los distintos agentes participantes.
- j) Delimitación territorial precisa del ámbito propuesto.

5. Las actuaciones propuestas para la rehabilitación física, social, económica y ambiental del ámbito propuesto habrán de tener carácter integral y por objeto, además de la rehabilitación o renovación de edificios residenciales, algunas de las siguientes finalidades:

- a) La mejora del espacio público.
- b) La provisión de equipamientos de uso colectivo, priorizando para ello la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico.

c) El desarrollo de programas para la mejora social y económica de la población.

6. Las convocatorias referidas en el apartado 4 establecerán los criterios de priorización en la selección de ámbitos urbanos para su delimitación, entre los cuales se detallará, al menos:

a) El equilibrio en la distribución de actuaciones sobre el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Las condiciones socioeconómicas desfavorables de la población.

c) La calidad y viabilidad técnica, económica y financiera de las propuestas.

d) Los compromisos asumidos por el Ayuntamiento.

e) La participación ciudadana en la elaboración de las propuestas y acciones previstas para su integración en el proceso de ejecución.

#### **Artículo 91. Gestión.**

1. Delimitado el ámbito de actuación, se procederá, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, a la gestión y desarrollo de las actuaciones programadas en el Área de Rehabilitación Integral, en los términos que se establezcan en los acuerdos que se formalicen entre los distintos agentes intervinientes.

2. Para el desarrollo de las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral, podrán aplicarse los programas autonómicos y municipales, así como los regulados por otras Administraciones Públicas, pudiendo establecerse, mediante convenio entre los agentes intervinientes, los programas de carácter exclusivo o complementario que justificadamente se consideren necesarios.

3. Las actuaciones que, en el ejercicio de sus competencias, desarrolle la Consejería competente en materia de vivienda en las Áreas de Rehabilitación Integral serán gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que podrá actuar promoviendo las mismas o, dependiendo de la naturaleza de dichas actuaciones, en calidad de entidad colaboradora o por encomienda de gestión. A tales efectos, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrá disponer una Oficina Técnica de Gestión encargada de la ejecución y seguimiento de las actuaciones, así como de la coordinación técnica con los Ayuntamientos y demás agentes intervinientes.

#### **Artículo 92. Financiación.**

1. Las actuaciones que en materia de vivienda y rehabilitación desarrolle la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en las Áreas de Rehabilitación Integral se financiarán con:

a) Los recursos económicos generados por la gestión del parque público residencial de la comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Aportaciones con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante los instrumentos previstos en las Leyes del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Las aportaciones que realicen otras Administraciones Públicas.

d) Fondos procedentes de los programas operativos de FEDER.

e) Financiación procedente de operaciones de crédito.

f) Los fondos que aporten las personas beneficiarias de las actuaciones y demás agentes intervinientes.

2. 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 en las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma.

**Artículo 93. Actuaciones acogidas al Programa regional de espacios públicos y a la programación de intervenciones en el patrimonio de interés arquitectónico.**

Las actuaciones de mejora del espacio público y de provisión de equipamientos de uso colectivo a través de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico, incluidas en Áreas de Rehabilitación Integral, podrán desarrollarse mediante su incorporación, respectivamente, al Programa regional de espacios públicos y a la programación de intervenciones en el patrimonio de interés arquitectónico, que desarrolla la Consejería competente en materia de vivienda. En estos casos, la financiación que para dichas actuaciones aporte la Consejería en el marco de los citados programas, será computada como parte de su aportación a la financiación del presupuesto global del Área de Rehabilitación Integral.

**Artículo 94. Actuaciones acogidas al Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, regulado en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.**

Las actuaciones localizadas en ámbitos urbanos delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral podrán ser objeto de financiación con cargo a las ayudas previstas en el Capítulo VI del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, para el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas. En tal caso, la delimitación prevista en el artículo 89 tendrá los efectos de la delimitación de Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas requerida en el artículo 27 del citado Real Decreto.

**Sección 2ª Regeneración del espacio público**

**Artículo 95. Objeto.**

El programa de intervención sobre el espacio público tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

**Artículo 96. Selección de actuaciones.**

1. Las actuaciones del programa de intervención sobre el espacio público serán seleccionadas por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo a los criterios y procedimientos establecidos en las convocatorias y en la normativa de desarrollo del presente Plan, en función de las disponibilidades presupuestarias.

2. 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) Programación temporal.
- g) Estudio de la viabilidad económica y financiera.
- h) Indicadores de evaluación.
- i) Propuestas de uso y mantenimiento.

### **Artículo 97. Ejecución de las actuaciones.**

La ejecución de los proyectos de adecuación de espacio público corresponderá a la Consejería competente en materia de vivienda 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.

### **Artículo 98. Financiación.**

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo.
2. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación de rehabilitación del espacio público seleccionado, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo.
3. La financiación de las actuaciones podrá complementarse con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

## **Sección 3ª Rehabilitación de edificios públicos**

### **Artículo 99. Objeto.**

El programa para la rehabilitación de edificios públicos tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.

### **Artículo 100. Selección de actuaciones.**

1. Las actuaciones del programa de rehabilitación de edificios públicos serán seleccionadas por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo a los criterios y procedimientos establecidos en las convocatorias y en la normativa de desarrollo del presente Plan, en función de las disponibilidades presupuestarias.
2. En todo caso, las propuestas que opten a ser seleccionadas habrán de contemplar:
  - a) Objetivos que se pretenden alcanzar.
  - b) Descripción detallada de las actuaciones.
  - c) Estado de conservación del inmueble.
  - d) Valoración patrimonial del inmueble.
  - e) Capacidad para la reactivación del sector urbano donde se localiza.
  - f) Análisis y necesidad de dotación del sistema de equipamientos públicos municipal.
  - g) Participación de las distintas administraciones y/o agentes.
  - h) Programación temporal.
  - i) Estudio de la viabilidad económica y financiera.
  - j) Indicadores de evaluación.
  - k) Propuestas de uso y mantenimiento.

### **Artículo 101. Ejecución de las actuaciones.**

La ejecución de los proyectos de rehabilitación de edificios públicos corresponderá a la Consejería competente en materia de vivienda 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.

### **Artículo 102. Financiación.**

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo.

2. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación seleccionada, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo.

3. La financiación de las actuaciones podrá complementarse con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

### **Disposición adicional primera. Publicidad institucional.**

En todas las actuaciones contempladas en el presente Plan, los actos de difusión y publicidad y los carteles de obra deberán recoger expresamente su inclusión en el citado Plan, de acuerdo con lo establecido a tal efecto por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

### **Disposición adicional segunda. Plazo de aplicación de la obligatoriedad de disponer de plan municipal de vivienda y suelo.**

A los efectos de lo establecido en el artículo 7, los Ayuntamientos dispondrán de un año desde la entrada en vigor del presente Plan para aprobar el correspondiente plan municipal de vivienda y suelo, acreditándose, ante la Consejería competente en materia de vivienda, que se encuentra en fase de redacción mediante certificación de la secretaría municipal.

No obstante lo anterior, las órdenes que desarrollen los distintos Programas contemplados en el presente Plan, podrán establecer como requisito para la concesión de la ayuda de que se trate que el municipio en donde se desarrolle la actuación debe contar con plan municipal de vivienda y suelo, en los términos recogidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, en cuyo caso, si no se cuenta con el Plan aprobado, no podrán acogerse al programa que se regule en la orden correspondiente.

### **Disposición adicional tercera. Ingresos familiares.**

1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente, salvo los Programas para los que el presente Plan contemple otra forma específica.

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

Cuando el solicitante o cualquiera de los integrantes de su unidad 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. A los efectos previstos en esta disposición, 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.

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

2. A los ingresos familiares 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:

NÚM. MIEMBROS	COEF.
1	1,00
2	0,90
3 ó 4	0,85
5 o más	0,80

b) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar esté incluido 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 declarados de precio máximo superior se aplicará un coeficiente que es el resultado de dividir 1 entre el coeficiente del incremento de precio correspondiente a ese municipio.

3. 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 cuarta. 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 27.

#### **Disposición adicional quinta. Actualización del precio de la vivienda protegida a efectos de segundas y posteriores transmisiones.**

1. A efectos de lo establecido por el artículo 27.1.b) del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el precio de la primera transmisión podrá actualizarse mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la segunda o ulterior transmisión de que se trate y multiplicado por los siguientes coeficientes:

- a) Durante los primeros 15 años: 1.
- b) Del decimosexto al vigésimo año: 1'25.
- c) Del vigésimo primer año al vigésimo quinto: 1'50.
- d) A partir del vigésimo sexto año: 2.

2. En caso de viviendas calificadas en aplicación del planeamiento urbanístico o de reserva legal, en las que no se establece la posibilidad de descalificación por el transcurso del periodo de protección, los coeficientes anteriores se fijan en 1,00.

**Disposición adicional sexta. Plazos para la obtención de calificación definitiva.**

Las promociones de vivienda protegida calificadas provisionalmente al amparo de planes anteriores que hayan agotado el plazo para obtener calificación definitiva, incluida su prórroga, a que se refiere el artículo 39 del Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, perderán el derecho a obtener las ayudas económicas que en su caso correspondan, sin perjuicio de que pueda obtenerse dicha calificación definitiva.

**Disposición adicional séptima. Viviendas de iniciativa municipal y autonómica de planes anteriores.**

A efectos de lo establecido en los artículos 26.5 y 27.2 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y otras remisiones normativas, se define como programa asimilable al de iniciativa municipal y autonómica, el de viviendas protegidas de régimen tasado.

**Disposición adicional octava. Atribución a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de la competencia para la expedición de certificaciones energéticas de las viviendas incorporadas al Programa de intermediación en el mercado del alquiler de viviendas.**

Al amparo de lo previsto en el artículo 33.h) e i) de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, se atribuye a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía la competencia para la emisión de las certificaciones energéticas de las viviendas que no cuenten con la misma y que se incorporen al Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler, en base a lo establecido en el artículo 4.1.e) de la Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda de 17 de octubre de 2013.

**Disposición adicional novena. Cómputo del plazo para determinadas ayudas de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.**

El inicio del cómputo del plazo establecido en el artículo 65. 1. b) del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en base a la legislación urbanística aplicable, se producirá con la expedición del Acta de recepción definitiva de las obras de urbanización.

**Disposición adicional décima. Plazo para la identificación de zonas en el mapa urbano de infravivienda en Andalucía.**

Se establece el plazo de doce meses, a partir de la fecha de publicación del presente Plan, para la identificación en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía de las zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas referidas en el artículo 62.2.

**Disposición adicional undécima. Declaración de zonas de actuación del Programa de transformación de infravivienda.**

En tanto se procede a la identificación en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía de las zonas referidas en el artículo 62.2, la Consejería competente en materia de vivienda podrá convocar públicamente a los Ayuntamientos para la identificación y declaración de zonas de actuación del Programa de transformación de infravivienda, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan y en las correspondientes convocatorias. En todo caso, la declaración de zonas de actuación se condicionará al conocimiento integral previo del estado de la infravivienda en cada municipio objeto de actuación y se priorizará la asignación de recursos públicos a aquellas zonas donde concurran las situaciones de mayor gravedad.

**Disposición adicional duodécima. Áreas de Rehabilitación acogidas al Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.**

Quedan sin efecto las declaraciones y delimitaciones de Áreas de Rehabilitación acogidas al Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, incluidas las procedentes de Planes anteriores de vivienda y suelo.

**Disposición adicional decimotercera. Ayudas para la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 88, las actuaciones acogidas a la Orden de 9 de agosto de 2005, por la que se establece una línea de actuación para la rehabilitación de edificios residenciales y la mejora de sus dotaciones e instalaciones, y se encomienda su ejecución a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, para las que se hubiera suscrito convenio sin haberse llegado a ejecutar las correspondientes obras, podrán financiarse con cargo a los recursos presupuestarios del presente Plan.

Disposición Adicional decimocuarta. Actuaciones de rehabilitación en casas-cueva.

Podrán llevarse a cabo actuaciones de los programas de transformación de la infravivienda, rehabilitación autonómica o rehabilitación singular 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 reguladas en los dichos programas.

Disposición adicional decimoquinta. Delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

La delimitación de las áreas en las que las transmisiones de viviendas derivadas de un proceso de ejecución hipotecaria o de compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria quedarán sujetas al ejercicio de derecho de tanteo y retracto por la Administración de la Junta de Andalucía, a que se refiere el Proyecto de Ley de tanteo y retracto en desahucio de viviendas y medidas en materia sancionadora de vivienda protegida, se efectuará en el presente Plan, mediante modificación del mismo, una vez publicada la referida Ley, en su caso.

**Disposición adicional decimosexta. Conceptos utilizados en este decreto.**

Los conceptos utilizados en este decreto se entenderán en el sentido expuesto en el glosario incluido como anexo al mismo.

**Disposición transitoria primera. Aplicación de la exención de devolución de ayudas relativas a viviendas protegidas.**

Lo previsto en el artículo 33 será de aplicación tanto a los procedimientos iniciados a la entrada en vigor de este Decreto como a aquellos otros que, habiéndose iniciado antes de dicha fecha, no hayan finalizado.

**Disposición transitoria segunda. Municipios de precio máximo superior.**

En tanto se determine la relación de municipios y los coeficientes a que se refiere el artículo 28.4, permanecerá vigente la relación publicada por Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2008, a los efectos del Plan Estatal 2005-2008, aprobado por Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, así como el coeficiente aplicable del 15 por ciento, previsto en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

**Disposición transitoria tercera. Moratoria para determinadas actuaciones autonómicas de suelo.**

Los promotores de actuaciones autonómicas de suelo calificadas en base al artículo 104.1 del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 o 105.1 del Texto integrado de la Orden de 7 de julio de 2009, que habiendo realizado en plazo las obras de urbanización previstas, y que por motivos sobrevenidos y justificados no hayan podido cumplir con el compromiso del artículo 105.1.a) del Decreto 395/2008, podrán acogerse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Decreto, a una moratoria durante la vigencia del presente Plan.

**Disposición transitoria cuarta. Régimen de concesión de determinadas ayudas para actuaciones autonómicas de suelo.**

En los expedientes de ayudas para las actuaciones autonómicas de suelo acogidas al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobadas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y que tengan propuesta de concesión de las ayudas estatales por el Ministerio de Fomento o que dispongan de acuerdo de financiación de la Comisión Bilateral de seguimiento entre la Junta de Andalucía y dicho Ministerio, podrá dictarse resolución de concesión de las referidas ayudas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, cuando exista disponibilidad presupuestaria, de forma independiente a las ayudas previstas en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio.

**Disposición transitoria quinta. Contenido del Informe de Evaluación del Edificio.**

En tanto se regula en la Comunidad Autónoma de Andalucía el Informe de Evaluación del Edificio previsto en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el contenido del mismo se adecuará a lo establecido en el artículo 33.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

**Disposición transitoria sexta. Actuaciones de rehabilitación autonómica y para la adecuación funcional básica.**

1. Las actuaciones de rehabilitación autonómica asignadas a municipios de rehabilitación autonómica, declarados durante la vigencia del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, que se encuentren pendientes de calificación, podrán seguir su tramitación de acuerdo a lo previsto en el mismo, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, hasta que se realice la primera de las convocatorias previstas en el artículo 80.1.

Para la continuación de la tramitación prevista en el párrafo anterior, será requisito la previa conformidad de la persona solicitante y la renovación del compromiso de ejecución de las obras objeto de las ayudas.

2. Las solicitudes presentadas al amparo de la Orden de 16 de junio de 2005, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de la subvención para la adecuación funcional básica de viviendas como medida de apoyo a las familias andaluzas, que estén pendientes de resolución a la entrada en vigor del presente Plan, serán tramitadas y resueltas de acuerdo a lo regulado en dicha Orden.

**Disposición transitoria séptima. Actuaciones en Áreas de Rehabilitación acogidas al Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.**

No obstante lo previsto en el apartado 2 de la Disposición adicional duodécima, las actuaciones en ejecución y aquellas que hubiesen obtenido calificación con cargo a algunos de los programas de rehabilitación de viviendas y edificios del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 en alguno de los ámbitos urbanos cuya declaración o delimitación queda sin efecto, podrán continuar su tramitación de acuerdo a lo previsto en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 para las Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos. Todo ello, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias.

**Disposición transitoria octava. Otras actuaciones acogidas a planes anteriores.**

Las solicitudes de ayudas presentadas al amparo de actuaciones acogidas a anteriores Planes de vivienda, no referidas en las anteriores disposiciones transitorias, 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 directas relativas a dichas actuaciones, entendiéndose los procedimientos en los que no haya recaído resolución estimatoria, terminados por falta de disponibilidad presupuestaria y procediéndose al archivo de las actuaciones.

**Disposición derogatoria única.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este decreto y, expresamente, el Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las áreas de rehabilitación concertada, salvo en lo que respecta a las actuaciones creadas a su amparo.

**Disposición final primera. Municipios de precio máximo superior.**

La relación de municipios de precio máximo superior y el coeficiente de incremento de dicho precio aplicable en cada uno de ellos se establecerá mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

**Disposición final segunda. Priorización de actuaciones de rehabilitación de elementos comunes de edificios residenciales.**

Las actuaciones de rehabilitación de elementos comunes de edificios residenciales para las que se hubieran solicitado calificación de rehabilitación de edificios con cargo al Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, sin haberse alcanzado su resolución, gozarán de prioridad para su selección en las convocatorias de ayudas que se realicen para los Programas de rehabilitación, accesibilidad y

eficiencia energética de edificios y de fomento de la rehabilitación edificatoria, regulados en el presente Decreto y en el Plan Estatal de fomento del alquiler de vivienda, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y la renovación urbanas, 2013-2016, aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, para el caso del segundo; siempre y cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Las actuaciones han de cumplir con las finalidades, condiciones y requisitos establecidos en el presente Plan para las actuaciones acogidas a los citados Programas.
- b) Las comunidades de propietarios promotoras de las actuaciones podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en los citados Programas de acuerdo a los requisitos establecidos en el presente Plan.
- c) Las actuaciones han de poseer memoria valorada o proyecto técnico aprobados, de acuerdo a lo previsto en la Orden 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.
- d) Las comunidades de propietarios promotoras han de concurrir a las citadas convocatorias y aceptar de manera expresa las nuevas condiciones de regulación de las ayudas.

#### **Disposición final tercera. 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 la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de entrada en vigor del mismo.

#### **Disposición final cuarta. Entrada en vigor.**

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

### **ANEXO I**

#### **Glosario de conceptos utilizados en este Decreto**

##### *Alquiler con opción de compra.*

Forma de acceso a la vivienda protegida por la cual 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.*

Forma de acceso a la vivienda protegida por la cual se ocupa en arrendamiento durante un determinado período, a cambio del de pago de una renta que no puede exceder el límite máximo del 25% de los ingresos totales de la unidad familiar.

##### *Ámbitos territoriales.*

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

### *Arrendamiento.*

Forma de acceso a la vivienda por la cual se ocupa esta durante un determinado período de tiempo a cambio del pago de una renta, regulada 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.

### *Familia/Unidad familiar.*

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

- la definida en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- las personas que no estén integradas en alguna otra unidad familiar, ya sea un único destinatario o más que tengan intención de convivir.
- las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

### *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, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

### *Ingresos familiares.*

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser persona beneficiaria de las viviendas y ayudas del Plan y para determinar su cuantía. Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto. Véase: "Familia/Unidad Familiar".

### *Módulo básico.*

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.

#### *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.

#### *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 sin hogar*

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

#### *Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.*

Sistemas de inscripción obligatoria de los demandantes 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.