

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DECRETO 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo.

El Consejo de Gobierno, en su sesión del pasado 21 de enero, acordó la formulación del nuevo Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, acuerdo fundamentado en dos aspectos principales: por una parte, la finalización del período de vigencia del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, y, por otra, la situación actual del sector inmobiliario que aconsejaba, más que nunca, la intervención de las Administraciones. El permanente incremento del precio de la vivienda, por motivos ajenos al mercado tradicional de oferta y demanda, está impidiendo el acceso a la misma, no sólo a las familias de menores recursos sino también a los jóvenes en vías de emancipación y a las familias de rentas medias que ven cómo sus ingresos ya no son suficientes para acceder al mercado tradicional de vivienda libre.

Ante esta problemática, el nuevo Plan Andaluz de Vivienda y Suelo debe tener como objetivo general continuar ofreciendo a los ciudadanos la posibilidad de acceder a la vivienda, evitando que sus circunstancias sociales y económicas constituyan un obstáculo insalvable.

Pueden, en consecuencia, enunciarse como objetivos del Plan facilitar el acceso a la vivienda de familias que, con ingresos hasta de cuatro veces el salario mínimo interprofesional, tienen dificultades de acceso al mercado inmobiliario actual; de los jóvenes andaluces, principal sector demandante de vivienda, posibilitando su emancipación y movilidad geográfica o laboral; de los mayores de 65 años; de las familias numerosas, familias monoparentales, y aquellas otras con recursos limitados y especiales problemas sociales, ayudando asimismo a cumplir los objetivos del II Plan de Acción del Gobierno Andaluz contra la violencia hacia las mujeres.

De la misma manera, se incluye entre los objetivos genéricos del Plan la pretensión de alcanzar un modelo de ciudad sostenible mediante la consolidación y mejora de la trama urbana existente a través de procesos de rehabilitación integrada, así como mediante la eliminación de situaciones de infravivienda que permitan conservar la población en sus barrios, impulsando y colaborando activamente en los procesos de erradicación del chabolismo.

Igualmente se persigue dinamizar el tejido urbano mediante la liberación del amplio patrimonio de viviendas desocupadas y mejorar la sostenibilidad ambiental y la calidad de las viviendas introduciendo las nuevas tecnologías y modernizando las infraestructuras, en definitiva, complementando los objetivos establecidos en otras políticas sectoriales del Gobierno Andaluz.

Por otra parte, y en el ámbito del suelo, la entrada en vigor de la reciente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aconsejaba una intervención en materia de suelo residencial al objeto de conseguir una mejor articulación entre suelo y vivienda para los próximos años. No olvidemos que con dicha Ley se pretende incrementar el volumen de suelo que se destinará a la construcción de viviendas protegidas, con la obligatoriedad de una reserva de, al menos, el 30 por ciento en los municipios de relevancia territorial, y que configura un conjunto de mecanismos que facilitan la acción pública en el mercado del suelo.

Este objetivo del Plan permitirá rentabilizar socialmente, en materia de vivienda, las previsiones de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así, la puesta en marcha de los instrumentos previstos en la citada Ley facilita una mayor disponibilidad de suelo para vivienda protegida y la aparición de agentes dinamizadores de la ejecución del planeamiento, permitiendo así una gestión más ágil del mismo.

Todo ello constituye la base sólida que debe posibilitar y acelerar los acuerdos con los Ayuntamientos en materia de suelo residencial para viviendas de protección pública.

Con todo ello, el nuevo Plan pretende garantizar una oferta suficiente de suelo con destino a la promoción de viviendas protegidas, facilitando la ejecución de los instrumentos de planeamiento e intentando la consecución de una intervención pública en el mercado inmobiliario, incidiendo, de esta manera, en la repercusión del precio del suelo sobre el precio de la vivienda.

El nuevo Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, como documento en el que se define la política de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, diseña los programas de actuación, configura los instrumentos de gestión y asegura la necesaria coordinación interadministrativa para optimizar sus objetivos económicos y alcanzar la mejor solución del problema social de acceso a una vivienda digna.

La Comunidad Autónoma de Andalucía no sólo complementa con mayores ayudas algunas de las figuras contempladas en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2002-2005, aprobado por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sino que también crea otras figuras protegidas de financiación autonómica exclusiva, a las que se les reconocen los beneficios fiscales contemplados en la Ley 10/2002, de 21 de diciembre, por la que se aprueban normas en materia de tributos cedidos y otras medidas tributarias, administrativas y financieras. Con este Plan, por tanto, se pretende paliar la insuficiencia del cupo asignado a Andalucía en las previsiones del Plan estatal.

En el régimen de viviendas en venta, el Plan Andaluz recoge un nuevo Programa que, a un precio tasado de adquisición, permitirá a familias con ingresos de hasta cuatro veces el Salario Mínimo Interprofesional acceder a una vivienda protegida que podrá localizarse, principalmente, en los suelos procedentes de las reservas del 30 por ciento previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con los regímenes de vivienda en alquiler, el Plan apuesta por nuevas fórmulas que permitirán, a la vez, proteger a familias con menores recursos y especiales dificultades sociales y alcanzar una mayor integración social de aquellas ubicándolas en un entorno más plural que evite su marginación. Cabe destacar una nueva línea de integración intergeneracional, la que va dirigida a la tercera edad mediante alojamientos en edificios destinados fundamentalmente a jóvenes menores de 35 años. Para los jóvenes, se apuesta por facilitar su emancipación mediante viviendas de menores dimensiones y alojamientos en unidades habitacionales que, con cuotas mensuales de arrendamiento asequibles a sus recursos, les permita una mayor movilidad y acceso al empleo. También se refuerza esta apuesta por la vivienda en alquiler con la creación de bolsas de viviendas que permita poner en el mercado una parte de las viviendas de propiedad privada que están actualmente desocupadas.

En la línea de rehabilitación de viviendas, el nuevo Plan continúa con la decidida intervención que en este campo ya se había iniciado con los Planes anteriores, si bien potencia la rehabilitación no sólo de la vivienda en su carácter particular sino integrándola en actuaciones de mayor calado, en barriadas y comunidades de propietarios, a través de la intervención en los elementos comunes de los edificios.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía basará la ejecución del Plan en los principios de concertación, coordinación y cooperación con la Administración Local mediante la suscripción de los acuerdos que prevé, favoreciendo así la planificación y programación de las distintas actuaciones y la articulación efectiva entre las políticas de vivienda y suelo. Para ello, estos acuerdos se fundamentarán en una financiación autonómica y en la aportación gratuita de suelo, para la construcción de viviendas en alquiler, por los municipios como compromisos recíprocos y fundamentales. Como novedad, se constituye una reserva de eficacia

destinada a primar a aquellas entidades locales más activas en la consecución de los objetivos previstos.

De igual manera, se prevé incentivar la concertación no sólo con la Administración Local, sino con los demás agentes implicados en el sector, con especial atención a promotores públicos y privados, asociaciones de consumidores y usuarios, entidades de crédito, asociaciones de vecinos, entidades representativas de otros colectivos sociales vinculados a la problemática de la vivienda, así como con las organizaciones empresariales y sindicales firmantes del V Acuerdo de Concertación Social. Todo ello, en aras a una mayor garantía de efectividad de los principios de concurrencia, publicidad e igualdad en el acceso a la vivienda protegida, ya sea en propiedad o en arrendamiento, avalado con el establecimiento del ejercicio del derecho de tanteo y retracto por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Al objeto de tener un permanente conocimiento de la situación del Plan, así como para la evaluación de sus objetivos, el análisis de resultados y la transmisión de información a los ciudadanos, se crea la Secretaría de Seguimiento, de carácter externo al Plan, compuesta por personas de reconocido prestigio. Asimismo, se crea la Comisión de Participación que permitirá la intervención de los distintos agentes implicados, y especialmente los firmantes del V Acuerdo de Concertación Social. Ambas serán las encargadas de asegurar los mejores resultados y de optimizar los objetivos inicialmente previstos en el nuevo Plan.

El Plan prevé unos resultados en la línea alcanzada por el Plan anterior, que supuso la puesta en el mercado de más de sesenta mil viviendas de nueva construcción y actuaciones en más de cien mil viviendas construidas con los Programas de rehabilitación y adquisición de viviendas existentes.

El presente Decreto junto con el desarrollo de la Ley de Ordenación Urbanística se integran en el régimen jurídico de la vivienda protegida. Son normas que superan en su vigencia el de la planificación que el Decreto esencialmente comprende.

El Decreto se estructura en los siguientes apartados:

- Un Título Preliminar, con tres Capítulos: de disposiciones generales, de la financiación cualificada, y de la concertación, gestión y seguimiento.
- Un Título I, comprensivo de las actuaciones protegidas en materia de vivienda, con seis Capítulos. El primero, de las Viviendas Protegidas para la Venta; el segundo, de Viviendas Protegidas para el Alquiler; el tercero, de Actuaciones Protegidas de Rehabilitación; el cuarto, de Areas de Rehabilitación Concertada y Rehabilitación Integral de Barriadas; el quinto, de disposiciones generales de las Viviendas Protegidas; y el sexto, del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma.
- Un Título II, de actuaciones de suelo, con un primer Capítulo de adquisición de suelo para su incorporación a los Patrimonios Públicos de Suelo y un Capítulo segundo, de actuaciones protegidas en materia de suelo.
- Y un Título III, de recursos financieros.

La Constitución Española impone a todos los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La Comunidad Autónoma de Andalucía, cumpliendo este mandato y en el ejercicio de las competencias en materia de vivienda y urbanismo que le atribuye el artículo 13.8 de su Estatuto de Autonomía, ha elaborado y desarrollado sucesivos Planes de Vivienda y Suelo estando el último de ellos en el período final de su vigencia. Actualizando el mandato constitucional, y como ya se apuntaba, el Consejo de Gobierno acordó la formulación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo

para el trienio 2003-2005, para hacerlo coincidir con el Plan Nacional, mediante el Decreto 8/2003, de 21 de enero.

Debido a la necesidad de adecuar el nuevo Plan a los plazos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para la adaptación del planeamiento, se ha ampliado el plazo de ejecución hasta el año 2007 y se contempla la revisión en el año 2005 coincidiendo con la terminación del Plan Nacional de Vivienda y Suelo 2002-2005.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 10 de junio de 2003,

DISPONGO

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Aprobación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 8/2003, de 21 de enero, se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, con el contenido y las determinaciones fundamentales relativas a la definición, la delimitación de los ámbitos territoriales, la financiación, el procedimiento, y la gestión de los Programas en materia de vivienda y suelo que se establecen en el presente Decreto, así como las disposiciones generales relativas a las viviendas protegidas y el patrimonio residencial de la Comunidad Autónoma.

Las determinaciones del presente Plan podrán ser objeto de revisión a partir del año 2005, en función del desarrollo de las actuaciones previstas en el mismo.

Artículo 2. Actuaciones Protegidas del Plan.

1. Son actuaciones protegidas en materia de vivienda por el presente Plan, y beneficiarias de financiación cualificada, las siguientes:

a) Actuaciones en viviendas para venta:

- Viviendas Protegidas de Régimen Especial en Venta.
- Viviendas Protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica.

b) Actuaciones en viviendas para alquiler:

- Viviendas Protegidas en Alquiler.
- Alojamientos Protegidos en Alquiler.
- Viviendas y Alojamientos Protegidos en Alquiler para Jóvenes.
- Viviendas para la Integración Social: bien en Promociones Públicas de Alquiler, bien mediante la Promoción Pública Directa.
- Bolsas de Viviendas para Alquiler.
- Fomento del acceso a la propiedad de viviendas desde el alquiler.

c) Actuaciones de rehabilitación:

- Transformación de la Infravivienda.
- Rehabilitación Autonómica.
- Rehabilitación Singular.
- Rehabilitación de Edificios.
- Adecuación funcional básica de viviendas.

d) Areas de Rehabilitación Concertada.

e) Rehabilitación Integral de Barriadas.

2. En materia de suelo se consideran protegidas, a los efectos del presente Plan, las siguientes actuaciones:

- a) Adquisición de suelo para su incorporación a los Patrimonios Municipal y Autonómico de Suelo.
- b) Urbanización de suelo para su inmediata edificación.
- c) Areas de Urbanización Prioritaria de Suelo.

Artículo 3. Destinatarios de las actuaciones en materia de vivienda.

1. Las actuaciones protegidas por el Plan en materia de vivienda tienen por objeto facilitar viviendas dignas y adecuadas a sus específicas necesidades a familias con recursos limitados, a los jóvenes, a los mayores, a las familias numerosas, a las familias monoparentales, a mujeres que padecen violencia de género, a familias con algún miembro afectado de discapacidad y aquellas otras con especiales problemas sociales, en los términos previstos para cada uno de ellos en el presente Decreto.

2. Se considera familia a los efectos del presente Decreto tanto la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, como las parejas definidas en la Ley 5/2002, de 16 de diciembre, de Parejas de Hecho, sin perjuicio de las limitaciones que respecto de las mismas se deriven como consecuencia de la normativa estatal en la materia.

La determinación de los recursos de las familias a quienes van dirigidas las actuaciones protegidas por el presente Decreto se realizará en la forma establecida en el artículo siguiente.

La referencia a la unidad familiar a efectos de ingresos se hace extensiva a la persona que no esté integrada en unidad familiar alguna.

3. A los efectos del presente Decreto se considerarán jóvenes aquellas personas que a la fecha de la solicitud de inclusión en algunos de los Programas que regula este Decreto, no hayan cumplido 35 años. El requisito de la edad del joven, a los efectos de ser destinatario de vivienda protegida y, en su caso, de financiación cualificada, deberá ser cumplido por el destinatario que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

4. A los efectos del presente Decreto se consideran mayores aquellas personas que a la fecha de la solicitud hayan cumplido los 65 años. Este requisito a los efectos de ser destinatario de vivienda protegida deberá ser cumplido, al menos, por uno de los integrantes de la familia.

5. A los efectos del presente Decreto se consideran familias numerosas las definidas como tales por el Real Decreto 1801/1995, de 3 de noviembre, modificado por Real Decreto 6/1999, de 8 de enero, de ampliación del concepto de Familia Numerosa.

6. A los efectos del presente Decreto se considera familia monoparental la integrada por el padre o la madre y los hijos, o, en su caso, el tutor legal y los menores sujetos a tutela.

7. A los efectos del presente Decreto se considera familia con especiales problemas sociales aquellas respecto de las cuales desde los Servicios Sociales Comunitarios se indiquen carencias personales, económicas, laborales, o de otra índole que en su conjunto provoquen una situación de exclusión social o el riesgo de acceder a ella.

Artículo 4. Ingresos Familiares.

La determinación de los ingresos de la unidad familiar a los efectos de la obtención de los beneficios previstos en el presente Decreto, se realizará en la forma establecida en el artículo 12 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, teniendo en cuenta los coeficientes multiplicativos correctores establecidos en los apartados 3 y 4 de dicho artículo.

A los efectos de la obtención de los beneficios establecidos en el presente Decreto, les será de aplicación lo establecido en el párrafo anterior a las parejas definidas en la Ley 5/2002, de 16 de diciembre, de Parejas de Hecho.

Los ingresos se acreditarán mediante la presentación de la declaración anual del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y si el interesado no estuviere obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración jurada en los términos establecidos en el citado artículo 12.

En todo caso, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en función del tipo de Programa, podrá recabar un informe específico a los Servicios Sociales Públicos, a los efectos de la verificación de los ingresos familiares declarados.

Artículo 5. Promotores.

1. Podrán ser promotores de actuaciones protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

2. Son promotores para uso propio las cooperativas y las comunidades de propietarios, así como el promotor individual, persona física, titular del suelo que pretende construir sobre él una única vivienda para su uso propio.

3. A los efectos de lo previsto en el presente Decreto, tendrán la consideración de promotores públicos la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, los Ayuntamientos, cualesquiera otras Entidades Locales de carácter territorial, sus Organismos Autónomos, las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento privado, y las Sociedades Mercantiles con capital exclusivo de las Administraciones Públicas, siempre que en el objeto de las mismas se incluya la promoción de viviendas o suelo residencial.

4. Excepcionalmente, y para el desarrollo de actuaciones concretas de vivienda de marcado carácter público y social, podrán ser reconocidos a los efectos del presente Título como promotores públicos, mediante Orden del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes:

a) Las Universidades Públicas.

b) Las Sociedades Mercantiles con capital mayoritario de las Administraciones Públicas o de sus Organismos Autónomos y de las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento jurídico privado, siempre que su objeto sea la promoción de vivienda.

c) Las Asociaciones y Fundaciones, sin ánimo de lucro, cuyos fines sean la atención de aquellos sectores de la población cuyos recursos económicos no les permitan acceder a otras ofertas públicas o privadas del mercado de vivienda.

Artículo 6. Ambitos territoriales para la aplicación del Plan.

1. Para la aplicación de los precios máximos de venta y renta, a los que se refiere el artículo 7 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, los municipios andaluces se incluyen en los dos siguientes ámbitos territoriales:

a) Ambito Territorial Primero: Comprenden aquellos municipios de mayor dimensión demográfica, grado de necesidad de vivienda y mayor dinamismo económico y de población.

En este Ambito también se incluyen los municipios declarados o que se puedan declarar singulares, en cada uno de sus grupos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

b) Ambito Territorial Segundo: Comprende aquellos municipios no incluidos en el Ambito Territorial Primero.

2. La relación de municipios incluidos en cada uno de dichos Ambitos, así como los declarados Singulares, se incorpora como Anexo I al presente Decreto.

CAPITULO II

Financiación cualificada

Artículo 7. Modalidades de financiación cualificada.

1. La financiación cualificada autonómica a la que se refiere el presente Decreto, sin perjuicio de la aplicación del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, en lo que proceda, adoptará las siguientes modalidades:

a) Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos con la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Ayudas económicas directas, consistentes en la subvención del préstamo cualificado, en subvenciones, así como asistencias técnicas o ayudas por cuantía equivalente.

2. Podrá obtenerse la financiación cualificada no sólo en relación a la vivienda sino también para la promoción, adquisición y rehabilitación de una plaza de garaje y de un trastero, si están vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación cualificada.

No será objeto de financiación cualificada la promoción, adquisición y rehabilitación de locales de negocio, sin perjuicio de la posibilidad de obtener subvenciones sus propietarios cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y participen en los costes de ejecución.

3. Las ayudas económicas directas están condicionadas a la existencia de disponibilidades presupuestarias.

Artículo 8. Condiciones generales para acceder a la financiación cualificada.

1. Para acceder a la financiación cualificada será preciso cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que este Decreto exija especialmente para determinados supuestos y de las que para la misma se contienen en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero:

a) Que las actuaciones para las que se solicita financiación cualificada hayan sido calificadas como protegidas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

b) Que los arrendatarios de Viviendas Protegidas no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional; ni lo sean sobre una vivienda libre en el mismo término municipal en el que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida.

c) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio o arrendatarios de las viviendas y, en su caso, promotores de actuaciones de rehabilitación no superen el límite de ingresos familiares establecidos en cada caso en la presente norma.

d) Que las viviendas no excedan ni de la superficie útil máxima ni de los precios máximos de venta o renta que, según los casos, se establecen en este Decreto.

2. El incumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado anterior y de cualesquiera otros requisitos exigidos en el presente Decreto, incluso la no obtención de la calificación definitiva, determinará, en todo caso, sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder, la pérdida de la condición de préstamo cualificado y el reintegro de las cantidades hechas efectivas en concepto de ayudas económicas directas y las cantidades correspondientes a los beneficios fiscales que se hubiesen disfrutado, incrementadas con sus intereses legales correspondientes.

Artículo 9. Características generales de los préstamos cualificados.

1. Los préstamos cualificados en materia de vivienda a la que se refiere el presente Decreto tendrán las siguientes características:

a) Serán concedidos por las entidades de crédito que hayan suscrito con las Consejerías de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Transportes los convenios a que se refiere el artículo 133 de este Decreto, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.

b) El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder será el fijado en los convenios citados en la letra anterior y su revisión se efectuará en la forma y condiciones previstas en los mismos.

c) Los préstamos serán garantizados con hipoteca u otro medio de garantía en los términos que se determinen en el convenio con las entidades de crédito. No será preceptiva dicha garantía cuando los préstamos recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de suelo o en materia de rehabilitación.

d) La cuantía máxima, en los préstamos al promotor, será igual al 80 por ciento del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación provisional de Vivienda Protegida.

Cuando se trate tanto de préstamos directos como subrogados a adquirentes y adjudicatarios, la cuantía máxima del préstamo será igual al 80 por ciento del precio fijado en la escritura de compraventa o adjudicación.

Cuando se trate de préstamos para promociones en alquiler, la cuantía máxima del mismo será del 80 por ciento de la cantidad que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por el precio básico nacional y por 1,25, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en un municipio singular.

Si la vivienda tuviera plaza de garaje o trastero vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación cualificada, la cuantía global del préstamo, calculada según establecen los párrafos anteriores, podrá incrementarse como máximo hasta el 80 por ciento del precio máximo legal de venta de aquéllos, en préstamos al promotor, o hasta el 80 por ciento del precio o coste real, según proceda, en los restantes supuestos.

e) El plazo de amortización para la promoción y adquisición de las viviendas de los Programas autonómicos podrá alcanzar los 25 años. Los préstamos gozarán de un período máximo de tres años de carencia desde su formalización cuando se concedan al promotor.

2. Las características de los préstamos cualificados a los que pueden acceder los promotores de actuaciones de suelo con calificación provisional previstos en el Capítulo II del Título II del presente Decreto, se regularán por lo establecido en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y en las disposiciones de desarrollo.

Artículo 10. Concesión del préstamo cualificado.

1. El préstamo cualificado máximo a obtener por los promotores de Viviendas Protegidas constará en la calificación provisional.

El promotor podrá presentar la calificación provisional en cualquiera de las entidades de crédito firmantes del convenio, a efectos de la obtención del préstamo cualificado. Por la entidad de crédito se solicitará la conformidad de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y, obtenida ésta, podrá procederse a su formalización.

Las disposiciones del préstamo podrán efectuarse conforme al calendario pactado por el promotor con la entidad prestamista.

2. El período de carencia, que tendrá una duración máxima de tres años, finalizará, dando inicio al período de amortización, en los siguientes momentos:

a) En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública, tras la expedición de la calificación definitiva.

b) En los supuestos de promoción individual para uso propio o promoción para alquiler, en la fecha de otorgamiento

de la calificación definitiva o, en su caso, en la declaración de finalización de las obras.

3. El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario podrá concederse directamente o por subrogación de éstos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor.

Para que proceda la subrogación debe acreditarse el cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda y para tener derecho al préstamo cualificado, en la forma que se establezca en las normas de desarrollo del presente Decreto, previo consentimiento expreso o tácito de la entidad de crédito.

4. En el caso de que exista préstamo al promotor, excepto en el supuesto de promoción individual para uso propio, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de amortización, que tendrá lugar, en todo caso, transcurrido un período de tres años desde la formalización del préstamo.

Mediante la escritura, el comprador o adjudicatario asume las responsabilidades derivadas del préstamo con garantía hipotecaria que grava la vivienda, debiendo comenzar o continuar, en su caso, a su cargo la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario desde la fecha de la escritura. A tal efecto, se remitirá primera copia de dicho documento a la entidad de crédito, siendo de cuenta del promotor los gastos de dicha copia.

Artículo 11. Subsidiación de los préstamos.

La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses, o sólo de intereses en el período de carencia cuando proceda, del préstamo cualificado.

La subsidiación tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo cualificado en las promociones en alquiler, o de la subrogación en el mismo por el destinatario de la subsidiación, en las promociones de viviendas en venta, una vez obtenida la preceptiva autorización y, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación, por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Si la formalización se hubiese producido antes de la conformidad de la Consejería de Obras Públicas y Transportes al préstamo, la subsidiación tendrá efectividad desde la fecha en que ésta se produzca.

CAPITULO III

Concertación, gestión y seguimiento

Artículo 12. Instrumentos de concertación, gestión y seguimiento.

Serán instrumentos de concertación, gestión y seguimiento de la política de vivienda y suelo, contenidos en el presente Plan, los siguientes:

- a) Acuerdos con los municipios de relevancia territorial en materia de suelo y vivienda protegida.
- b) Acuerdos con otras entidades locales.
- c) La reserva de eficacia.
- d) La Secretaría de Seguimiento del Plan.
- e) La Comisión de Participación.

Artículo 13. Acuerdos con los municipios de relevancia territorial en materia de suelo y vivienda protegida.

1. Dadas las mayores dificultades de acceso a la vivienda en los municipios de mayor población, en los litorales y en los ubicados en el área de influencia de las principales aglomeraciones de Andalucía, se celebrarán Acuerdos entre la

Administración Autonómica y los Ayuntamientos de los municipios declarados de relevancia territorial, de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de definir los objetivos de vivienda y suelo regulados en el presente Plan para dichos municipios.

2. Estos Acuerdos contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Compromiso de la Junta de Andalucía de financiar las actuaciones protegidas de vivienda y suelo que se acuerden en los términos establecidos en el presente Plan.

b) Compromisos de la Administración Local de poner en marcha los mecanismos necesarios que permitan cumplir los objetivos de vivienda y suelo acordados.

Entre ellos:

- La localización de los suelos e inmuebles sobre los que se desarrollarán las actuaciones protegidas que se acuerden así como la definición de las mismas.

- La localización de aquellas actuaciones de suelo de iniciativa pública que garanticen una oferta suficiente con destino a la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- La intervención directa sobre las viviendas desocupadas en el municipio, a fin de potenciar un mercado de viviendas en alquiler.

- La cesión gratuita al promotor público actuante de los suelos destinados a los programas de Viviendas de Promoción Pública para Alquiler regulados en el Capítulo II del Título I del presente Decreto.

- Asumir a su costa los gastos derivados de licencias, tasas, arbitrios e impuestos municipales que graven la ejecución de las actuaciones de Vivienda de Promoción Pública en Alquiler y el Impuesto de Bienes Inmuebles que grave la propiedad de la misma.

c) Compromisos comunes:

- Poner en marcha los mecanismos que permitan rentabilizar socialmente los suelos de la Administraciones Públicas que dejen de cumplir su función específica originaria, destinándolos, fundamentalmente, a usos residenciales de vivienda protegida.

- Agilizar la tramitación de los instrumentos de planificación urbanística para el desarrollo de aquellos suelos con vocación de ser destinados a viviendas o alojamientos protegidos.

- Asignación a las partes de las obligaciones correspondientes, con estimación global de los costes e indicación de la forma y cuantía de los recursos financieros de cada una de las partes.

- Distribución de objetivos y reserva de eficacia, en los que se establecerá la regulación de la referida reserva de conformidad con el contenido del artículo 15 del presente Decreto.

- Mecanismos de seguimiento.

Artículo 14. Acuerdos con otras entidades locales.

La Administración Autonómica podrá suscribir Acuerdos con otras Entidades Locales en materia de suelo y vivienda protegida para la ejecución de actuaciones, en el ámbito territorial de las mismas, determinando los compromisos de las partes. Estos Acuerdos serán de naturaleza similar a los regulados en el artículo anterior.

Los Acuerdos contemplarán, en todo caso, el compromiso de la Entidad Local de asumir a su costa los gastos derivados de licencia, tasas, arbitrios e impuestos municipales que graven la ejecución de las actuaciones de Vivienda de Promoción Pública en Alquiler y el Impuesto de Bienes Inmuebles que grave la propiedad de la misma.

Artículo 15. La reserva de eficacia.

Se crea en la Consejería de Obras Públicas y Transportes una reserva de eficacia equivalente al 20 por ciento de los objetivos anuales del Plan previstos en el Anexo II del presente Decreto. Esta reserva se verá incrementada anualmente con los objetivos convenidos y no alcanzados por las Entidades Locales en los Acuerdos suscritos en virtud de los artículos 13 y 14 del presente Decreto.

Tras esta evaluación, se efectuará una redistribución de objetivos, de tal forma que las Entidades Locales más activas puedan superar los inicialmente fijados en dichos Acuerdos.

Artículo 16. La Secretaría de Seguimiento del Plan.

Se crea la Secretaría de Seguimiento del Plan compuesta por personas de reconocido prestigio. Sus funciones serán, fundamentalmente, de información y estudio, y analizará específicamente el desarrollo y cumplimiento del Plan.

Su composición, funcionamiento y nombramiento de sus miembros se realizará por las normas de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 17. La Comisión de Participación.

1. A los efectos de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en el desarrollo de los objetivos del presente Plan, se crea la Comisión de Participación, como órgano colegiado que se adscribe a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que recibirá la información y el seguimiento del Plan y podrá elaborar propuestas de iniciativas sobre sus objetivos y contenidos.

2. Esta Comisión estará presidida por el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, e integrada por representantes de dicha Consejería, de la Consejería de Economía y Hacienda, de la Consejería de Gobernación, de la Consejería de Asuntos Sociales, del Instituto Andaluz de la Juventud, de la Secretaría de Seguimiento de Plan, de las Corporaciones Locales, de los promotores de vivienda y suelo, de las entidades de crédito, de las asociaciones empresariales y sindicales más representativas, de los consumidores y usuarios, asociaciones de vecinos, colegios profesionales y entidades representativas de otros colectivos sociales vinculados a la problemática de vivienda y suelo. La composición y funciones se establecerá en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto. Esta Comisión de Participación se reunirá, al menos, una vez al año.

En su seno se constituirá una comisión específica, asimismo presidida por el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes e integrada por los miembros de la Comisión de Participación representantes de los agentes firmantes del V Acuerdo de Concertación Social.

TITULO I

ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPITULO I

Viviendas protegidas para la venta

Sección 1.ª Viviendas Protegidas de Régimen Especial en Venta

Artículo 18. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas destinadas a familias con ingresos que no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Artículo 19. Condiciones y requisitos.

1. Las viviendas se destinarán como residencia habitual y permanente de sus adquirentes, que serán familias cuyos ingresos anuales corregidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del presente Decreto, no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

2. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir, hasta un 15 por ciento del total, viviendas destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá alcanzar los 90 metros cuadrados.

3. Las promociones de viviendas se podrán desarrollar en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si bien las ayudas que se establecen para el promotor se concederán cuando la promoción se ejecute en los municipios no declarados singulares.

4. El precio máximo de venta de estas viviendas será el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 1,125, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en un municipio singular.

Artículo 20. Financiación cualificada al promotor.

El promotor de la actuación ubicada en municipio no declarado singular y que cumpla los requisitos establecidos para el presente Programa, recibirá una subvención de cuantía equivalente al 5 por ciento del precio de venta de las viviendas, incluidos garajes y trasteros, si estuviesen vinculados, que se tramitará tras la obtención de la calificación definitiva.

Artículo 21. Financiación cualificada al adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio.

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 19, recibirán una ayuda equivalente al 6 por ciento del precio total de la vivienda, incluido garaje y trastero, si estuviesen vinculados, cuando concurren, además, las condiciones siguientes:

a) Que sus ingresos anuales no superen 1,5 veces el salario mínimo interprofesional.

b) Que se hayan subrogado o hayan obtenido, cumpliendo los requisitos exigidos al efecto, préstamo cualificado para la financiación de la vivienda al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

c) Que se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, definido en el artículo 9 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

2. La ayuda se destinará a rebajar la cuantía de la cuota mensual de amortización del préstamo cualificado obtenido y su importe será abonado a la entidad de crédito que haya concedido dicho préstamo cualificado, en cinco anualidades desde la fecha de la subrogación.

Transcurridos los cinco años, el beneficiario podrá solicitar una nueva ayuda por el mismo importe que se materializará en los cinco años siguientes, siempre que acredite que continúa manteniendo las condiciones que le hacen acreedor a la ayuda.

Artículo 22. Ayuda a jóvenes.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes concederá una subvención de seiscientos euros a los jóvenes adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas acogidas a este Programa, destinada a sufragar los gastos de la escritura pública de adquisición, adjudicación o declaración de obra nueva y de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sección 2.ª Viviendas Protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica

Artículo 23. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar, mediante financiación cualificada, la promoción de viviendas con un precio tasado a la que puedan acceder familias con ingresos anuales que no superen 4 veces el salario mínimo interprofesional.

Artículo 24. Condiciones y Requisitos.

1. Las viviendas se destinarán a la venta, como residencia habitual y permanente, obtengan o no financiación cualificada, para familias cuyos ingresos anuales corregidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del presente Decreto, no superen 4 veces el salario mínimo interprofesional.

2. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrá incluir, hasta un 15 por ciento del total, viviendas destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá alcanzar los 120 metros cuadrados.

3. El precio máximo de venta de estas viviendas será el establecido en el artículo 27 del presente Decreto.

Artículo 25. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada consistirá en un préstamo cualificado con las características establecidas en el Capítulo II del Título Preliminar del presente Decreto.

2. Serán destinatarios de la financiación cualificada el promotor de la actuación y el adquirente o adjudicatario, bien por subrogación o por concesión directa al mismo, cuando el promotor no haya obtenido esta financiación.

3. Para la financiación cualificada se deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 8 del presente Decreto.

Artículo 26. Ayudas a jóvenes.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes concederá una subvención de seiscientos euros a los jóvenes adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas acogidas a este Programa, destinada a sufragar los gastos de la escritura pública de adquisición, adjudicación o declaración de obra nueva y de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sección 3.ª Normas comunes de viviendas protegidas para la venta**Artículo 27. Precio máximo de venta.**

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 19.4 del presente Decreto, las variaciones sobre el precio básico nacional y por cada metro cuadrado de superficie útil, a efecto de la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas, en relación con los Ambitos de aplicación del presente Plan establecidos en este Decreto, son las siguientes:

a) Para el Ambito Territorial Primero, el precio máximo será el básico nacional multiplicado por el coeficiente 1,36739.

b) Para el Ambito Territorial Segundo, el precio máximo será el básico nacional multiplicado por el coeficiente 1,24165.

2. Los municipios que hayan sido o sean declarados municipios singulares Grupo C, gozarán de un incremento del 10 por ciento sobre el precio máximo establecido.

Artículo 28. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo. Quedan exceptuadas las familias numerosas en el supuesto al que se refiere el apartado 2 del artículo 9 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer por subasta y adjudicación de la vivienda, por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. En cualquier caso, se requerirá la previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas

a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

2. Transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.

Artículo 29. Cláusulas obligatorias.

La prohibición y las limitaciones a la facultad de disponer establecida en el artículo anterior, el precio máximo de venta a que se refieren los artículos 19, 24, 27 y 93, y los derechos de tanteo y retracto a que se refiere el artículo 96, todos ellos del presente Decreto, se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición y limitaciones a la facultad de disponer, por medio de nota marginal.

Artículo 30. Condiciones urbanísticas de los suelos.

1. Los suelos sobre los que se ejecuten las actuaciones dispondrán de planeamiento urbanístico aprobado que permita el uso residencial a que se destinan.

2. Los suelos deberán reunir las características de solar o adquirirlas en el transcurso de la actuación, en cuanto a dotación de servicios urbanísticos, y estar libres de toda carga o gravamen que impidan la ejecución total o parcial de las obras.

3. Con carácter general, el suelo destinado a viviendas protegidas para la venta tendrá una repercusión máxima del 15 por ciento sobre el precio de las mismas.

Artículo 31. Selección de adquirentes de las viviendas.

Bajo la tutela de la Administración correspondiente, la selección de los adquirentes de las viviendas la realizará el promotor actuante de acuerdo con las normas de desarrollo del presente Decreto respetándose, en todo caso, los principios de publicidad, igualdad y concurrencia. Preferentemente se usará el sorteo entre las solicitudes presentadas, salvo en los supuestos excepcionales que se prevean en la normativa de desarrollo del presente Decreto.

A tal fin, podrán celebrarse convenios y acuerdos con los promotores y sus asociaciones para facilitar el cumplimiento de lo anteriormente señalado.

Artículo 32. Obligaciones del promotor de vivienda protegida.

1. Sin perjuicio de las labores de comprobación por la Administración, el promotor de una actuación de vivienda protegida verificará el cumplimiento de los requisitos exigidos a los adquirentes o adjudicatarios en el presente Decreto y en las disposiciones de desarrollo del mismo. El promotor certificará, ante la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el cumplimiento de los mismos.

2. El promotor de la actuación entregará en la correspondiente Delegación Provincial de la citada Consejería la documentación de la que sea depositario, en la forma y plazos que establezca la norma de desarrollo del presente Decreto.

CAPITULO II**Viviendas protegidas para alquiler****Sección 1.ª Viviendas Protegidas en Alquiler****Artículo 33. Objeto.**

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas destinadas en régimen de alquiler a familias con

ingresos anuales que no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Artículo 34. Condiciones y requisitos.

1. Las viviendas se destinarán, como residencia habitual y permanente, a familias cuyos ingresos anuales corregidos de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del presente Decreto, no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

2. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrá incluir, hasta un 15 por ciento del total, viviendas destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá alcanzar los 90 metros cuadrados.

3. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 3 por ciento de la cantidad que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por el precio básico nacional vigente en el momento de la calificación definitiva de la vivienda y por 1,25, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en un municipio singular.

La renta inicial se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General de Sistema de Índices de Precios al Consumo o indicador que lo sustituya.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada establecida en el párrafo anterior, el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación vigente.

Artículo 35. Financiación cualificada.

El promotor de la actuación que cumpla los requisitos establecidos para el presente Programa y que haya obtenido financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años, al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación de la cuota de amortización del 30 por ciento durante los diez primeros años de amortización del préstamo cualificado, excluido el período de carencia del mismo.

Sección 2.ª Alojamientos Protegidos en Alquiler

Artículo 36. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de alojamientos integrados por unidades habitacionales destinadas a personas con recursos limitados y necesidades temporales de vivienda.

Artículo 37. Condiciones y requisitos.

1. Se entenderán por alojamientos integrados por unidades habitacionales aquellos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva y dispongan de espacios destinados a estancias y servicios comunes. El programa funcional de cada una de las unidades habitacionales deberá permitir la cesión al uso de manera independiente entre ellas, estando, a su vez, vinculadas a las dotaciones y servicios comunes que las complementan.

2. Las unidades habitacionales se destinarán, mediante arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, a ocupantes con dificultades temporales de acceso a la vivienda, cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

3. Las unidades habitacionales tendrán una superficie no superior a 40 metros ni inferior a 12 metros cuadrados útiles por unidad. También será protegida la superficie útil correspondiente a los servicios comunes, con un máximo del 20 por ciento de cada una de las unidades habitacionales del alojamiento. En todo caso, la relación entre la superficie útil de un alojamiento y el número de personas a que vaya

destinada no será inferior a 12 metros cuadrados por persona. Además deberán contar con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso a que se destinan.

4. La cuantía anual de la contraprestación no será superior al 4 por ciento.

El promotor de la actuación podrá repercutir, asimismo, los gastos realmente producidos correspondientes a los suministros de agua, gas y electricidad y hasta un 1 por ciento en concepto de gestión y administración.

Si no pudiera repercutir de manera separada los gastos reales expresados en el párrafo anterior, podrá aplicar una repercusión máxima del 3 por ciento, por todos los conceptos indicados en el mismo, incluida la gestión y administración de la promoción.

Los porcentajes expresados en los tres párrafos anteriores se calcularán sobre la cantidad que resulte de multiplicar la superficie útil de la unidad habitacional, incluida la parte proporcional de la superficie útil de los espacios destinados a estancias y servicios comunes, por el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la calificación definitiva de la vivienda por 1,25, incrementado, a su vez, en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en un municipio singular. Asimismo, podrá repercutir el coste real de los servicios complementarios prestados y que voluntariamente disfrute el inquilino, cuyo precio será autorizado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

La cuantía inicial de la contraprestación se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Precios al Consumo o indicador que lo sustituya.

5. Para este Programa no resultará de aplicación lo dispuesto en la letra b), del apartado 1 del artículo 8 del presente Decreto.

Artículo 38. Financiación cualificada.

El promotor de la actuación que cumpla los requisitos establecidos para el presente Programa y que haya obtenido financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años, al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación de la cuota de amortización del 30 por ciento durante los diez primeros años de amortización del préstamo cualificado, excluido el período de carencia del mismo.

Artículo 39. Financiación cualificada en suelos públicos.

En el supuesto en que no esté prevista la venta de la promoción y, además, se realice sobre suelo público, el promotor que, cumpliendo los requisitos establecidos para el presente Programa, haya obtenido la financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años, al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación de los siguientes porcentajes de la cuota de amortización del préstamo cualificado:

a) El 30 por ciento durante el período de carencia y los cinco primeros años de amortización del préstamo cualificado.

b) El 40 por ciento desde el sexto al vigésimo año de amortización.

Sección 3.ª Viviendas y Alojamientos Protegidos en Alquiler para Jóvenes

Artículo 40. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas y alojamientos destinados a jóvenes, fomentando asimismo la integración de personas mayores en la promoción.

Artículo 41. Condiciones y requisitos para las viviendas.

1. Las viviendas se destinarán al arrendamiento, como residencia habitual y permanente, para jóvenes cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional. La promoción irá destinada, al menos en un 80 por ciento, a los jóvenes, pudiéndose destinar hasta el 20 por ciento restante de las viviendas, como residencia habitual y permanente, a personas mayores cuyos ingresos anuales no superen el salario mínimo interprofesional, a cuyos efectos se celebrarán los correspondientes convenios con la Consejería de Asuntos Sociales.

2. La vivienda tendrá una superficie útil máxima de 50 metros cuadrados.

3. La renta anual inicial que se fije para la vivienda será igual o inferior al 3 por ciento de la cantidad que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la calificación definitiva de la vivienda y por 1,25, incrementado, a su vez, en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en un municipio singular.

La renta inicial se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General de Sistema de Índices de Precios de Consumo o indicador que lo sustituya.

El arrendador podrá percibir, además de la renta, el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación vigente.

Artículo 42. Financiación cualificada para las viviendas.

El promotor de la actuación que cumpla los requisitos establecidos para el presente Programa y que haya obtenido financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años, al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, recibirá una ayuda complementaria consistente en:

a) La subsidiación regulada en el artículo 35 del presente Decreto,

b) y una subvención de cuantía equivalente al 5 por ciento del precio a que hubieran podido venderse las viviendas en el momento de la calificación definitiva, que se tramitará tras la obtención de ésta.

Artículo 43. Condiciones y requisitos para los alojamientos.

1. Las unidades habitacionales que integran los alojamientos se destinarán a jóvenes cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional. La promoción irá destinada, al menos en un 80 por ciento, a los jóvenes, pudiéndose destinar hasta el 20 por ciento restante de las unidades habitacionales a personas mayores cuyos ingresos anuales no superen el salario mínimo interprofesional, a cuyos efectos se celebrarán los correspondientes convenios con la Consejería de Asuntos Sociales.

En las actuaciones destinadas a estudiantes, se tendrán en cuenta los ingresos anuales de la familia a la que pertenece.

2. El resto de las condiciones y requisitos serán los que figuran en el artículo 37 del presente Decreto.

Artículo 44. Financiación cualificada para los alojamientos.

El promotor de la actuación que cumpla los requisitos establecidos para el presente Programa y que haya obtenido la financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años, al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, recibirá una ayuda complementaria equivalente a la establecida en el artículo 42 del presente Decreto.

Artículo 45. Financiación cualificada para los alojamientos en suelos públicos.

En el supuesto en que no esté prevista la venta de la promoción y, además, se realice sobre suelo público, el promotor que, cumpliendo los requisitos establecidos para el presente Programa, haya obtenido la financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años, al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, recibirá una ayuda complementaria consistente en:

a) Una subsidiación de la cuota de amortización del préstamo cualificado del 30 por ciento, durante el período de carencia y los cinco primeros años de amortización.

b) Una subsidiación de la cuota de amortización del préstamo cualificado del 40 por ciento, desde el sexto al vigésimo año de amortización.

c) Una subvención de cuantía equivalente al 5 por ciento del precio al que hubieran podido venderse los alojamientos en el momento de la calificación definitiva que se tramitará tras la obtención de ésta.

Sección 4.ª Viviendas para la Integración Social**Artículo 46. Objeto.**

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a la vivienda a familias con especiales dificultades sociales, para lo que se desarrollarán actuaciones de Promoción Pública Directa y Promociones Públicas en Alquiler en las que se reservarán viviendas destinadas a aquella finalidad.

Artículo 47. Condiciones y requisitos de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler.

1. Las viviendas deberán ser edificadas por promotor público sobre suelos de titularidad pública o aportados por aquél.

2. Para acceder a la financiación cualificada prevista en los artículos siguientes deberán destinarse una media del 30 por ciento de las viviendas ejecutadas en la Promoción Pública de Viviendas en Alquiler, a familias cuyos ingresos anuales no excedan del salario mínimo interprofesional. Estas viviendas podrán ser puestas a disposición del Ayuntamiento u organizaciones sin ánimo de lucro, acreditadas por la Administración de la Junta de Andalucía, para su gestión en arrendamiento. Para la adjudicación de las mismas serán tenidas en cuenta, en los términos que se prevean en los convenios a suscribir, las circunstancias sociales y familiares de los destinatarios expresadas en los correspondientes informes de los servicios sociales.

3. El importe máximo de la renta que podrá el promotor percibir del Ayuntamiento u organización acreditada será el previsto en el apartado 3 del artículo 34 del presente Decreto, sin perjuicio de la renta que el Ayuntamiento o dicha organización reciba de los adjudicatarios en atención a sus circunstancias sociales y familiares.

Artículo 48. Financiación cualificada para la integración social en Promociones Públicas de Viviendas en Alquiler.

El promotor de la actuación que cumpla los requisitos establecidos para el presente Programa y que haya obtenido financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años, al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación de los siguientes porcentajes de la cuota de amortización del préstamo cualificado:

a) El 30 por ciento durante el período de carencia y los cinco primeros años de amortización del préstamo cualificado.

b) El 40 por ciento desde el sexto al vigésimo año de amortización.

c) El 80 por ciento desde el vigésimo primer año hasta el vigesimoquinto año de amortización o hasta su cancelación si ésta se produjera con anterioridad.

Artículo 49. Subvención a la Corporación Local o a la organización acreditada.

Establecida por el promotor la cuota de renta a percibir de los adjudicatarios para las viviendas de la promoción, la Comunidad Autónoma, con el objeto de adecuar esta renta a las circunstancias sociales de las familias a las que se refiere el apartado 2 del artículo 47 del presente Decreto, colaborará con los Ayuntamientos u organizaciones acreditadas mediante una subvención equivalente al 50 por ciento de la renta fijada para las viviendas de esa promoción que se destinen a estas familias.

Artículo 50. Condiciones y requisitos de la Promoción Pública Directa.

1. Las viviendas se destinarán, como residencia habitual y permanente, a familias cuyos ingresos anuales no superen el salario mínimo interprofesional.

2. Las promociones de viviendas se desarrollarán en los municipios declarados singulares, si bien cuando se trate de una intervención de rehabilitación y el edificio sea de especial interés arquitectónico, se podrán desarrollar en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Las viviendas deberán ser edificadas sobre suelos o inmuebles cedidos gratuitamente a la Comunidad Autónoma de Andalucía o a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para esta finalidad.

4. Para la programación, construcción y adjudicación de las viviendas serán tenidas en cuenta, en los términos que se prevean en los convenios a suscribir con los correspondientes Ayuntamientos, las circunstancias sociales y familiares, incluido el carácter monoparental de la familia, expresadas en los informes de los servicios sociales sobre los solicitantes.

5. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 1 por ciento de la cantidad que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por el precio básico nacional vigente en el momento de la calificación definitiva de la vivienda y por 1,25, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en un municipio singular.

La renta inicial se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo o indicador que lo sustituya.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada establecida en el párrafo anterior, el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación vigente.

Artículo 51. Financiación de las actuaciones de Promoción Pública Directa.

Las actuaciones de viviendas de Promoción Pública Directa se financiarán en su totalidad con fondos públicos procedentes de la Comunidad Autónoma o, en su caso, complementando la financiación cualificada establecida en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para viviendas en alquiler a 25 años.

Sección 5.ª Bolsas de Viviendas para Alquiler

Artículo 52. Objeto.

El objeto del presente Programa es fomentar el arrendamiento de viviendas desocupadas mediante la constitución y gestión de bolsas o parques locales de viviendas de titularidad privada, y el ejercicio de actividades de intermediación entre propietarios e inquilinos.

Artículo 53. Requisitos y condiciones.

1. Las características de las viviendas, las condiciones de su incorporación a la bolsa de alquiler, las condiciones económicas y sociales de los destinatarios de las viviendas y demás determinaciones, se establecerán en los acuerdos o convenios que se suscriban con los municipios o las entidades gestoras.

2. Estas bolsas se ubicarán preferentemente en Municipios declarados Singulares.

3. La renta máxima inicial mensual de alquiler por metro cuadrado de superficie útil, será de 5,5 euros.

4. Las bolsas de viviendas en alquiler se gestionarán por promotores o entidades que hayan suscrito los oportunos convenios con la Consejería de Obras Públicas y Transportes. En dichos convenios se establecerán los mecanismos de acreditación del cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos.

Artículo 54. Medidas de fomento.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, al objeto de fomentar la constitución y gestión de parques locales de viviendas en alquiler, desarrollará, en los términos que se prevean en los correspondientes convenios, las siguientes medidas:

a) Apoyo técnico destinado a la formación del personal que gestione las bolsas y la creación de redes para la difusión de información y experiencias.

b) Una ayuda económica destinada a facilitar la gestión de la bolsa de alquiler protegido, consistente en una subvención a la entidad gestora por una cantidad de seiscientos euros anuales por vivienda efectivamente alquilada, por un período máximo de dos años.

Sección 6.ª Normas comunes del alquiler

Artículo 55. Obligaciones del promotor de vivienda protegida.

1. Sin perjuicio de las labores de comprobación que pudieran efectuarse por la Administración, bien directamente o con el auxilio de auditorías externas que pudieran efectuarse, corresponderá al promotor de una actuación de vivienda o alojamiento protegido la comprobación de los requisitos exigidos a los arrendatarios en el presente Decreto y en las disposiciones de desarrollo del mismo. El promotor certificará, ante la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el cumplimiento de los mismos.

2. El promotor de la actuación entregará en la correspondiente Delegación de la citada Consejería la documentación de la que sea depositario, en la forma y plazos que establezca la norma de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 56. Condiciones urbanísticas de los suelos.

1. Los suelos sobre los que se ejecuten las actuaciones dispondrán de planeamiento urbanístico aprobado que permita el uso a que se destinan.

2. Los suelos deberán reunir las características de solar o adquirirlas en el transcurso de la actuación, en cuanto a dotación de servicios urbanísticos, y estar libres de toda carga o gravamen que impidan la ejecución total o parcial de las obras.

3. Con carácter general, el suelo de patrimonio público destinado a viviendas protegidas en alquiler tendrá una repercusión máxima de venta del 15 por ciento sobre el precio de las mismas.

No obstante, en las actuaciones de Viviendas Protegidas en Alquiler cuyo destino sea la incorporación de aquéllas al Patrimonio Público Municipal o Autonómico, no se podrá imputar coste alguno de suelo en el precio de la vivienda.

Artículo 57. Adjudicación de las viviendas.

1. Bajo la tutela de la Administración correspondiente, la selección de los adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas la realizará el promotor actuante de acuerdo con las condiciones que se prevean en las normas de desarrollo del presente Decreto.

A tal fin, podrán celebrarse convenios y acuerdos con los promotores y sus asociaciones para facilitar el cumplimiento de lo anteriormente señalado.

2. En los supuestos en que el promotor sea la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el procedimiento de adjudicación de las viviendas se regulará en las normas de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 58. Plazo de duración de los contratos de alquiler de las viviendas.

Cuando se trate de una Promoción Pública en Alquiler, el plazo de duración de los contratos será de un año, prorrogable hasta cinco siempre que el arrendatario siga cumpliendo los requisitos exigidos. Cuando el arrendador sea un promotor privado, el contrato estará sometido a las determinaciones de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Sección 7.ª Fomento del acceso a la propiedad de viviendas desde el alquiler

Artículo 59. Venta de las viviendas y alojamientos protegidos en alquiler.

1. Los Promotores que hayan ejecutado promociones de viviendas y alojamientos acogidos a lo establecido en las Secciones 1.ª, 2.ª y 3.ª de este Capítulo podrán ofrecer en venta, previa autorización de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, hasta el 50 por ciento de las viviendas o los alojamientos a los inquilinos, en las siguientes condiciones:

a) El inquilino deberá haber permanecido en régimen de arrendamiento en la vivienda durante al menos los últimos cinco años.

b) La vivienda habrá debido estar destinada al régimen de arrendamiento al menos durante diez años desde su calificación definitiva.

2. En el supuesto de que se enajenen las viviendas o los alojamientos a personas distintas de los arrendatarios que hubieren habitado en las mismas en los cinco años anteriores a dicha enajenación, se suspenderán las ayudas establecidas en las Secciones primera, segunda y tercera del presente Capítulo y el promotor deberá reintegrar a la Comunidad Autónoma las ayudas complementarias recibidas, incrementadas en los intereses legales desde su percepción.

3. El precio máximo de las viviendas, de los alojamientos y de los garajes y trasteros será el establecido en el apartado 2 del artículo 20 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Artículo 60. Subvención para adjudicatarios de viviendas de promoción pública en alquiler.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, concederá una subvención de 7.500 euros a quienes, siendo adjudicatarios de una vivienda de promoción pública en alquiler de la Comunidad Autónoma de Andalucía, adquieran otra vivienda en propiedad y cumplan los siguientes requisitos:

a) Que estén al corriente en el pago de las mensualidades.

b) Que renuncien expresamente al derecho de uso y disfrute que tienen sobre la vivienda de promoción pública en alquiler.

c) Que entreguen dicha vivienda en buen estado de uso a la Administración de la Junta de Andalucía.

CAPITULO III

Actuaciones protegidas de rehabilitación

Sección 1.ª La Transformación de la Infravivienda

Artículo 61. Objeto.

El objeto del presente Programa es mejorar las condiciones de habitabilidad de las infraviviendas mediante la combinación de obras de rehabilitación, nueva planta, urbanización y trabajo social, de manera que se propicie la integración social y el mantenimiento de la población residente en su barrio de referencia.

Artículo 62. Condiciones y requisitos.

1. Se considerarán situaciones de infravivienda, a los efectos de este Programa, las edificaciones con uso residencial, unifamiliares agrupadas en núcleos o plurifamiliares que presenten, en su totalidad o en parte, algunas de las siguientes carencias:

a) No poseer instalaciones sanitarias básicas, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad o iluminación y ventilación suficientes.

b) Manifestar condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos, en relación con los aspectos constructivos.

c) Presentar un alto grado de hacinamiento de los moradores de la vivienda.

2. La mayoría de las familias beneficiadas por la actuación, que serán seleccionadas por el promotor público actuante, deberán tener unos ingresos familiares anuales no superiores a 1,5 veces el salario mínimo interprofesional.

3. Podrán ser promotores de las actuaciones de este Programa los Ayuntamientos, las Entidades Locales de carácter territorial u otro promotor público.

4. Las actuaciones podrán desarrollarse en cualquier municipio del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previa declaración por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Zona de Actuación de Infravivienda, a solicitud justificada del Ayuntamiento, Entidad Local de carácter territorial o promotor público interesados en ejecutarla. Tras la declaración y con carácter previo al desarrollo de actuaciones, el promotor público actuante elaborará el Programa de Actuación de la Infravivienda que establecerá las determinaciones fundamentales de las posibles actuaciones, en relación con las circunstancias de las infraviviendas y de los residentes, de conformidad con lo que se establezca en la normativa de desarrollo del presente Decreto.

Aprobado el Programa se suscribirá el correspondiente Convenio.

5. Para el desarrollo de estas actuaciones, podrá incorporarse la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, mediante acuerdos con los Ayuntamientos y las Entidades Locales de carácter territorial.

6. Cuando el objeto de la actuación sea la rehabilitación de un edificio de viviendas en alquiler, el propietario deberá aportar, al menos, el 30 por ciento del coste total.

7. Durante un plazo de cinco años a contar desde la fecha del Acta de recepción de las obras, las viviendas resultantes de la actuación no podrán ser vendidas por encima del precio máximo vigente establecido para las viviendas protegidas de régimen especial en venta en el momento del contrato.

En caso de transmisión el promotor público actuante podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto de conformidad con el artículo 96 de este Decreto y, además, el comprador o

adquirente deberá respetar los acuerdos alcanzados entre el vendedor y los arrendatarios o inquilinos y, en su caso, con la Administración actuante durante un plazo mínimo de 10 años.

8. Cuando como resultado de la actuación o con posterioridad queden viviendas desocupadas, se alquilarán durante el mismo plazo a familias con ingresos anuales no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, y la renta anual será igual o inferior al 4 por ciento del precio de venta indicado.

Para la adjudicación de estas viviendas serán tenidas en cuenta, en los términos que se prevean en el mencionado Convenio, las circunstancias sociales y familiares expresadas en los correspondientes informes sociales sobre los solicitantes.

9. Los propietarios podrán transmitir las viviendas rehabilitadas a los arrendatarios o inquilinos que habiten las mismas, en los términos de los acuerdos que se establezcan entre las partes y el promotor, con el consentimiento de la Administración actuante, en su caso.

Artículo 63. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada para el presente Programa, consistirá en una subvención máxima equivalente a 22.500 euros de media por cada una de las viviendas resultantes de la actuación cuando se desarrolle sobre núcleos constituidos por edificios unifamiliares. Si la actuación se desarrolla sobre edificio plurifamiliar, la subvención máxima podrá alcanzar una cantidad equivalente a 23.000 euros de media por cada una de las viviendas resultantes de la actuación.

Estas cantidades se destinarán a la financiación de la redacción del Programa de Actuación, proyecto técnico y estudio de seguridad y salud, la redacción y ejecución del proyecto social y la dirección y ejecución de las obras. Todo ello de acuerdo a las condiciones que se establezcan en las normas de desarrollo del presente Decreto y en el convenio que, al efecto, habrá de suscribirse.

2. Las subvenciones establecidas en el apartado anterior podrán ser limitadas en la normativa de desarrollo del presente Decreto, en relación a la superficie útil resultante por vivienda y, en su caso, zonas comunes.

Artículo 64. Aportaciones de promotores.

1. En aquellas actuaciones cuyo coste total exceda de los máximos de subvención establecidos para los supuestos contemplados en el artículo anterior, el Ayuntamiento, la Entidad Local de carácter territorial o el promotor público actuante, asumirán, bien por sí o por medio de terceros, la financiación del coste no subvencionado.

2. Se establecerán acuerdos entre el promotor de la actuación y los beneficiarios sobre las aportaciones económicas, los realojos transitorios, las condiciones de uso y de las rentas de las viviendas resultantes y otros aspectos de relevancia para la actuación. Estos compromisos deberán contar con el visto bueno de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y, en su caso, se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Sección 2.ª La Rehabilitación Autonómica

Artículo 65. Objeto.

El objeto del presente Programa es ayudar a familias de recursos limitados que promuevan actuaciones de conservación y mejora de sus viviendas y de los elementos comunes.

Artículo 66. Condiciones y requisitos.

1. El promotor de la rehabilitación de una vivienda deberá ser el propietario que resida en ella o, con autorización de éste, el arrendatario o usuario. En cualquier caso, los ingresos anuales del promotor no serán superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Cuando se trate de actuaciones promovidas por comunidades de propietarios sobre elementos comunes, al menos

el 50 por ciento de los propietarios no superará dicho nivel de ingresos.

2. Las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener una antigüedad superior a 10 años.

b) Tener una superficie útil mínima de 24 metros cuadrados o, si fuera inferior, que como resultado de la actuación alcance un mínimo de 36 metros cuadrados útiles.

c) Presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención salvo que las adquiera por efecto de la actuación.

3. Las actuaciones de rehabilitación que se acojan al presente Programa se deberán ejecutar en municipios ubicados en el Ambito Territorial Segundo que hayan sido declarados de Rehabilitación Autonómica por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Excepcionalmente, y a propuesta motivada del correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, podrán ser declarados de Rehabilitación municipios ubicados en el Ambito Territorial Primero.

4. Las obras de conservación y mejora podrán tener una o varias de las siguientes finalidades:

a) Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.

b) Estanqueidad frente a la lluvia.

c) Iluminación y ventilación de espacios.

d) Instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.

e) Supresión de humedades de capilaridad y condensación.

f) Supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

g) Mejora de las condiciones de ahorro energético.

h) Adecuación para el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones.

i) Redistribución interior.

j) Ampliación de superficie hasta un máximo de 120 metros cuadrados útiles o superior, cuando implique la eliminación de barreras arquitectónicas o resida en ella una familia numerosa.

5. El presupuesto de ejecución material por vivienda será, como máximo, de 10.000 euros, o de 14.000 euros cuando sea imprescindible para corregir las condiciones de seguridad estructural o constructiva de la vivienda o del edificio, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

Artículo 67. Financiación cualificada.

1. El promotor de la actuación que cumpla las condiciones y los requisitos establecidos para el presente Programa percibirá:

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

b) Una subvención de cuantía equivalente al 50 por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras.

La aportación restante será efectuada por los promotores de estas obras de Rehabilitación, mediante sus recursos económicos o su trabajo personal, o por los Ayuntamientos.

2. En caso de rehabilitación de elementos comunes, para la fijación de la subvención que corresponda a cada comunero se considerará el coeficiente de participación en la comunidad de cada uno de ellos, de conformidad con lo establecido en el título constitutivo o en la fórmula de reparto eventualmente acordada, especialmente en lo referente a la ejecución de nuevas obras o instalaciones que mejoren las condiciones de habitabilidad del edificio.

3. Para la entrega y distribución de las ayudas a los beneficiarios, los Ayuntamientos se considerarán entidades colaboradoras a los efectos previstos en el artículo 106 de la Ley 5/1983, de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 68. Ayudas para la rehabilitación de edificios de una sola vivienda.

Cuando la actuación de rehabilitación se ejecute sobre un edificio de una sola vivienda, las ayudas a aplicar serán las que correspondan a la actuación predominante. Cuando concurren actuaciones de adecuación estructural y de mejora de las condiciones de habitabilidad, se considerará actuación predominante la primera de ellas. Dicho criterio también será de aplicación para la determinación de las ayudas previstas en el artículo 35 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Artículo 69. Compatibilidad con la rehabilitación acogida a la normativa estatal.

Las ayudas para la rehabilitación de viviendas contempladas en la presente Sección, podrán concederse de manera complementaria a las contempladas en el Programa de Actuaciones Protegidas en materia de Rehabilitación definido en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) La intervención en los elementos comunes del edificio se realizará de conformidad con lo establecido en el Programa de Actuaciones Protegidas en Materia de Rehabilitación, definido en el mencionado Real Decreto.

b) La intervención en los elementos privativos de las viviendas se acogerá al Programa de Rehabilitación de Viviendas, definido en la presente Sección.

Sección 3.ª Rehabilitación Singular

Artículo 70. Actuaciones de Rehabilitación Singular.

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes podrá proteger y financiar las siguientes actuaciones específicas: la rehabilitación de edificios y viviendas del patrimonio público autonómico enajenado con créditos pendientes de abono; la mejora de las dotaciones e instalaciones concretas de edificios residenciales; otras acciones en materia de rehabilitación no contempladas de forma específica en los Programas de este presente Plan; así como la reparación de los daños causados por fenómenos naturales sobrevenidos.

2. La definición de este tipo de actuaciones se establecerá mediante Orden del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Dicha Orden contemplará la determinación de las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas y sus cuantías, las condiciones de los inmuebles y los 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.

Excepcionalmente, cuando circunstancias sociales específicas así lo aconsejen, se podrán ejecutar, a través de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, actuaciones específicas de rehabilitación singular mediante convenios a suscribir entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y los agentes intervinientes.

Sección 4.ª La Rehabilitación de Edificios

Artículo 71. Objeto.

El objeto del presente Programa es la rehabilitación del patrimonio residencial, mediante la ayuda a comunidades de propietarios o asociaciones de vecinos con recursos limitados que promuevan actuaciones de conservación y mejora de los elementos comunes de edificios residenciales.

Artículo 72. Condiciones y requisitos.

1. El promotor de la rehabilitación de los elementos comunes de un edificio residencial deberá ser la comunidad de propietarios del mismo o las asociaciones de vecinos legalmente constituidas donde aquélla se englobe. Además, al menos el 50 por ciento de los propietarios habrá de tener ingresos anuales no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

2. Los edificios deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener una antigüedad superior a 10 años.

b) Tener una superficie útil mínima destinada a vivienda del 80 por ciento de la superficie útil total, excluidas del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.

c) Presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención salvo que las adquiera por efecto de la actuación.

3. Las actuaciones de rehabilitación acogidas al presente Programa se ejecutarán, prioritariamente, en los municipios incluidos en el Ambito Territorial Primero.

4. La actuaciones podrán estar calificadas como protegidas de rehabilitación de edificios, de conformidad con los artículos 30 y 31 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. Además, cuando los beneficiarios hayan optado a las ayudas previstas en el artículo 34 del citado Real Decreto, renunciando previamente al préstamo cualificado, la financiación cualificada definida en el artículo 73 de este Decreto, podrá ser complementaria de dichas ayudas.

5. Las obras de conservación y mejora podrán tener una o varias de las siguientes finalidades:

a) Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.

b) Estanqueidad frente a la lluvia.

c) Iluminación y ventilación de espacios.

d) Instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.

e) Supresión de humedades de capilaridad y condensación.

f) Supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

g) Mejora de las condiciones de ahorro energético.

h) Adecuación para el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones.

i) Instalación, renovación y mejora de los ascensores y sus condiciones de seguridad.

6. El presupuesto protegible máximo de las actuaciones de rehabilitación, entendiéndose por éste el coste real de las mismas, incluyendo presupuesto de contrata y tributos satisfechos por razón de las actuaciones, no superará un total de 6.000 euros por vivienda o local participante en los costes de la actuación, o de 12.000 euros en el caso de que la rehabilitación incluya la adecuación estructural del edificio, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, garantizando su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

Artículo 73. Financiación cualificada.

La comunidad de propietarios promotora de la actuación que cumpla las condiciones y los requisitos establecidos para el presente Programa percibirá:

a) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos, así como la dirección de las obras, o una ayuda por cuantía equivalente al importe de dichos conceptos con el límite de 700 euros por vivienda o local participante en los costes de la actuación.

b) Una subvención de cuantía equivalente al 50 por ciento del presupuesto protegible.

Artículo 74. Rehabilitación de edificios desocupados.

El rehabilitador de un edificio completo desocupado, incluyendo el supuesto de adquisición del mismo para su inmediata remodelación o adecuación estructural o funcional y el supuesto previsto en los artículos 151 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) Solicitar para las viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación su calificación como Viviendas Protegidas para venta o alquiler siempre sometidas a las condiciones y requisitos que resulten de aplicación.

b) Si no se solicitara la calificación a que se refiere la letra anterior y las viviendas resultantes se destinan obligatoriamente a su incorporación a la Bolsa de Alquiler regulada en la Sección quinta del Capítulo II del Título I del presente Decreto para su arrendamiento durante, al menos, cinco años, el rehabilitador podrá solicitar unas ayudas económicas de cuantía equivalente a la establecida en la letra b) del artículo 73 del presente Decreto.

Sección 5.ª Adecuación funcional básica de vivienda

Artículo 75. Actuaciones de adecuación funcional básica de vivienda.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, 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, en los términos y condiciones previstos en dicho Decreto.

Artículo 76. Compatibilidad con las ayudas de apoyo a las familias andaluzas.

En los supuestos en los que los beneficiarios de las ayudas establecidas en la Sección segunda del presente Capítulo sean titulares de la Tarjeta Andalucía-Junta Sesentaycinco, modalidad Oro, podrán complementarse dichas ayudas hasta alcanzar el 70 por ciento del presupuesto de referencia, con cargo a los recursos asignados al Plan de apoyo a las familias andaluzas regulados en el Decreto 137/2002, de 30 de abril.

Sección 6.ª Normas comunes de rehabilitación

Artículo 77. Exención del cumplimiento de la normativa técnica.

Las actuaciones que se desarrollen de acuerdo a lo establecido en este Capítulo, así como aquellas otras que al amparo de lo regulado en el Capítulo V del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, se ejecuten en la Comunidad Autónoma de Andalucía, no estarán obligadas al cumplimiento de la normativa técnica, de diseño y calidad de las Viviendas Protegidas. No obstante, estas actuaciones deberán asegurar la obtención de los adecuados niveles de seguridad estructural y constructiva y adecuación funcional de los edificios, así como las adecuadas condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Artículo 78. Requisitos urbanísticos de los edificios y viviendas.

Los edificios y las viviendas sobre las que se ejecute alguna actuación protegida no estarán calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación a efectos de la concesión de la licencia municipal de obras.

Artículo 79. Destino y ocupación de las viviendas.

Las viviendas rehabilitadas para uso propio o para su cesión en arrendamiento se destinarán a residencia habitual y permanente de sus propietarios o inquilinos.

Artículo 80. Limitaciones a la facultad de disponer.

Las viviendas rehabilitadas, o integradas en edificios rehabilitados, no podrán transmitirse intervivos durante el plazo de tres años desde la fecha de la calificación de actuación protegida, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 del artículo 62 del presente Decreto.

CAPITULO IV**Areas de Rehabilitación Concertada y Rehabilitación Integral de Barriadas****Sección 1.ª Areas de Rehabilitación Concertada****Artículo 81. Concepto.**

1. Las Areas de Rehabilitación Concertada se definen como un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos caracterizados por su valor patrimonial con intenciones de integración, coordinación y fomento de los distintos instrumentos que los agentes públicos y privados pueden desarrollar en esos ámbitos. Sus objetivos son mejorar las condiciones de alojamiento, la recuperación del patrimonio con especial atención a las viviendas desocupadas, eliminación de barreras arquitectónicas y otros aspectos de carácter urbanístico o social vinculados a la concepción del habitar.

2. Para la consecución de los objetivos de las Areas de Rehabilitación Concertada, serán de aplicación todos los Programas que se consideren de interés definidos en el presente Plan y aquellos otros de regulación local, autonómica, estatal o de la Unión Europea que se estimen, de común acuerdo por los agentes intervinientes, adecuados para conseguir los objetivos de recuperación urbana, residencial, social y económica en el ámbito declarado. También podrán aplicarse instrumentos de nueva definición que puedan ser de utilidad para la rehabilitación del Area.

3. En el desarrollo de las Areas de Rehabilitación Concertada se integrará la participación de los colectivos vecinales afectados.

Artículo 82. Solicitud, Programa de Actuación y tramitación.

1. Las Areas de Rehabilitación Concertadas serán declaradas a instancia de los Ayuntamientos o promotores públicos que justificadamente lo soliciten, o de oficio en caso de que concurran circunstancias que así lo aconsejen.

2. Para la declaración de Area de Rehabilitación Concertada es necesario la redacción de un Programa de Actuación previo, cuyo fin es la definición del contenido del Area y la determinación de la viabilidad de la misma. Para la redacción de dicho documento se contará con la participación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

3. El contenido del mencionado Programa de Actuación será el establecido en 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.

4. El Programa de Actuación se presentará en las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda y de Urbanismo para su aprobación.

Estas Direcciones Generales elevarán, en su caso, propuesta conjunta de declaración del Area de Rehabilitación Concertada al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 83. Declaración y Organo de Gestión.

1. Las Areas de Rehabilitación Concertada serán declaradas mediante Orden del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que contendrá el esquema de ayudas técnicas y económicas a conceder por la Consejería, así como los criterios de aplicación de los procedimientos de los dife-

rentes Programas, que podrán flexibilizarse respecto a los establecidos con carácter general.

La declaración de Área de Rehabilitación contendrá la designación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como Órgano de Gestión, atribuyéndole la gestión y la tramitación de los Programas que desarrolle la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda y suelo en dicha Área.

2. Las ayudas económicas establecidas en el presente Plan para las actuaciones objeto de protección en el Área podrán ampliarse con cargo a la Comunidad Autónoma, la Administración Local u otros agentes o instituciones intervinientes. El incremento de las ayudas de la Comunidad Autónoma irá en proporción de las aportaciones de las partes intervinientes, sin que pueda exceder, en ningún caso, del 50 por ciento de lo establecido para cada Programa.

En las actuaciones de nueva definición no acogidas a los Programas del presente Plan y necesarias para la consecución de los objetivos del Área, las ayudas serán establecidas de común acuerdo entre las Administraciones y, en su caso, con otros agentes e instituciones intervinientes.

3. La declaración de Área de Rehabilitación Concertada comportará la posibilidad de eximir a los promotores de actuaciones en dicha Área del cumplimiento de las limitaciones establecidas en los Programas de Rehabilitación, relativas a la antigüedad del edificio, a la superficie en metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegible y a la cuantía de los ingresos anuales de las unidades familiares solicitantes de calificación de las actuaciones. No obstante lo anterior, deberá ser garantizado, a criterio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el cumplimiento de los objetivos sociales de la intervención.

Artículo 84. Desarrollo de las actuaciones.

Declarada el Área de Rehabilitación Concertada, se procederá al desarrollo de las actuaciones recogidas en el Programa de Actuación de la referida Área, en los términos que se establezcan en los acuerdos que se formalicen entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y los demás agentes intervinientes.

Artículo 85. Concurrencia de Programas.

En el Área de Rehabilitación Concertada podrán aplicarse, con carácter exclusivo o complementario, otros Programas de la Administración Local, Administración Autonómica, Administración General del Estado o de la Unión Europea. En estos casos, se garantizará que el esquema de ayudas acordado manifieste un equilibrio entre las distintas fuentes financieras, los diferentes Programas, los agentes intervinientes y los objetivos perseguidos.

Sección 2.ª Rehabilitación Integral de Barriadas

Artículo 86. Concepto.

1. La Rehabilitación Integral de Barriadas es el instrumento global de intervención sobre ámbitos urbanos constituidos por conjuntos residenciales centrales y periféricos en proceso de degradación, afectados por graves problemas habitacionales y de integración social, con los objetivos de mejorar las condiciones de alojamiento y otros aspectos de carácter urbanístico y social.

2. Para la consecución de los objetivos de la Rehabilitación Integral de Barriadas, serán de aplicación todos los Programas que se consideren de interés definidos en el presente Plan y aquellos otros de regulación municipal, local, autonómica, estatal o de la Unión Europea que se estimen de común acuerdo por los agentes intervinientes, adecuados para conseguir los objetivos de recuperación urbana, residencial, social y económica en el ámbito declarado. También podrán aplicarse instrumentos de nueva definición que puedan ser de utilidad para la rehabilitación de la barriada.

3. En el desarrollo de las Áreas de la Rehabilitación Integral de Barriadas se integrará la participación de los colectivos vecinales afectados.

Artículo 87. Gestión.

La solicitud, la elaboración del Programa de Actuación, la tramitación, la declaración, la financiación de las actuaciones y la gestión se regirá por lo dispuesto en la sección anterior y, subsidiariamente por lo establecido en el Decreto 128/2002, de 17 de abril, y su normativa de desarrollo en lo que resulte de aplicación.

La Rehabilitación Integral de Barriadas se gestionará por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

CAPITULO V

Disposiciones generales de las viviendas protegidas

Sección 1.ª Normas generales

Artículo 88. Vivienda protegida.

Se entiende por vivienda protegida la que cumpla las condiciones de uso, destino, superficie, calidad, diseño y precio de venta o alquiler establecidas para cada uno de los Programas en los Planes andaluces y estatales de vivienda y suelo y obtenga calificación definitiva como tal por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 89. Actuaciones protegidas en materia de vivienda.

Se entiende por actuaciones protegidas en materia de vivienda las que cumplan las condiciones establecidas para cada uno de los Programas en los Planes andaluces y estatales de vivienda y suelo y sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes conforme a lo dispuesto en el artículo anterior y a las normas de desarrollo del presente Decreto.

La concesión de ayudas para la realización de actuaciones en viviendas no determinará por sí sólo la atribución de la condición de vivienda protegida.

Artículo 90. Calificación de viviendas protegidas.

El procedimiento para la calificación de viviendas protegidas se regulará en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 91. Período de protección y descalificación.

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas concluirá al transcurrir totalmente el período establecido para la amortización del préstamo cualificado o, en caso de no existir préstamo o de su amortización anticipada, transcurridos quince años para las viviendas promovidas para la venta o veinticinco años para las promovidas para arrendamiento, a contar desde la fecha de la correspondiente calificación definitiva.

2. Las viviendas protegidas promovidas para la venta, cuyo plazo de amortización del préstamo cualificado sea superior a 15 años, podrán ser objeto de descalificación voluntaria a partir del decimoquinto año contado desde la calificación definitiva de las mismas y previa cancelación del préstamo.

Artículo 92. Destino de las viviendas protegidas y limitaciones a la facultad de adquirir.

Las Viviendas Protegidas, durante el período legal de protección deberán cumplir las condiciones de destino y destinatario que justificaron la calificación.

Artículo 93. Precio máximo de venta.

Las viviendas protegidas, durante el período legal de protección no podrán ser enajenadas a un precio superior al fijado para una vivienda protegida calificada provisionalmente en

la fecha en que se produzca la transmisión en la misma localidad.

Durante dicho período de protección, deberá comunicarse a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes cualquier transmisión de las Viviendas con el fin de comprobar el cumplimiento de las transmisiones producidas y sin perjuicio de las autorizaciones que procedan.

Artículo 94. Prohibición y limitaciones a la facultad de disponer.

A los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas protegidas, les será de aplicación la prohibición y las limitaciones a la facultad de disponer establecidas en el artículo 28 del presente Decreto y las previstas para cada uno de los Programas.

Artículo 95. Titularidad de la propiedad y del uso.

1. Podrán ser propietarios de las viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas, pero únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las mismas.

2. No podrán adquirir o promover para uso propio una vivienda protegida quienes sean titulares del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre, cuando el valor de esta última, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por ciento, en el caso de familias numerosas.

Artículo 96. Derechos de tanteo y retracto.

1. El promotor de actuaciones de viviendas protegidas tendrá la obligación de pactar expresamente con los adjudicatarios de las mismas los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas, a favor de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía o de otras Entidades o Empresas Municipales de Vivienda que aquélla designe, con una vigencia de diez años, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Estos derechos se ejercerán de conformidad con lo establecido en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, y con arreglo a lo dispuesto en el presente artículo, a cuyos efectos se harán constar el ejercicio de los mismos en los contratos y escrituras de dichas viviendas.

2. Los propietarios cuyas viviendas estén sujetas al derecho de tanteo y retracto previsto en el apartado anterior, deberán notificar al beneficiario del derecho la decisión de enajenarlas, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de 60 días naturales a contar desde el siguiente al que se haya producido la notificación.

3. El beneficiario podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la notificación prevista en el apartado 2 de este artículo, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior, o menos onerosas las restantes condiciones de la misma.

Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de 60 días naturales a contar desde que el promotor tenga constancia de la transmisión de la vivienda.

Artículo 97. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de la vivienda la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda, siempre que estén cubiertos, tales como terrazas, porches, tendedores, balcones u otros, hasta un máximo del 10 por ciento de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

2. Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

3. Se entiende por superficie útil de trastero, servicios auxiliares e instalaciones complementarias, la del suelo de los mismos cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso, más, en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este cómputo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

Artículo 98. Viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad.

Las viviendas protegidas incluidas en la reserva mínima 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 cada programa de vivienda en un 20 por ciento.

Artículo 99. Distintos regímenes en un mismo edificio.

De forma excepcional, y con arreglo a los límites que se establezcan mediante Resolución del correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en un mismo edificio podrán coexistir actuaciones acogidas a diferentes Programas y regímenes de Protección.

Sección 2.^a La calidad de la vivienda

Artículo 100. Regulación y fomento de la calidad.

1. Para contribuir a garantizar el cumplimiento de los requisitos básicos de calidad, previstos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación u otras normas de aplicación, que han de reunir los edificios destinados a viviendas y asegurar la adecuada protección de los usuarios, la Consejería de Obras Públicas y Transportes establecerá las obligaciones de los distintos agentes intervinientes en el proceso y las normas y contenido de los documentos relativos a diseño y calidad de las viviendas, los requisitos previos a la venta de las mismas, los proyectos de ejecución, la programación y registro del control de calidad de la ejecución, final de la obra ejecutada y período de uso y mantenimiento, así como de los productos que se empleen en las obras y de las entidades y laboratorios de control de calidad.

Se fomentarán viviendas energéticamente eficientes en la construcción de nueva planta y en la rehabilitación, y se impulsará la instalación de elementos que permitan el uso de energías renovables en las viviendas acogidas a algún tipo de régimen de protección pública.

2. Asimismo, se emprenderán acciones dirigidas a fomentar la calidad de las viviendas mediante la elaboración y difusión, entre otros, de modelos de pliegos de prescripciones técnicas de programas y libro de control de calidad y de sistemas de calidad, manuales, guías técnicas y bases de datos, y recomendaciones sobre niveles o parámetros de calidad.

Artículo 101. Vivienda sostenible.

En las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que, en desarrollo de este Decreto, establezca la Consejería de Obras

Públicas y Transportes, se deberá fomentar la vivienda sostenible mediante la aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes, la utilización de materiales reciclados, la gestión y reutilización, en su caso, de residuos generados en las obras, la consecución de un mayor ahorro energético y de consumo de agua y, así mismo, la adecuación de su diseño a las condiciones bioclimáticas de la zona donde se ubiquen.

En tal sentido, y para disfrutar de las ayudas contempladas en el presente Decreto, los proyectos de promociones de nueva construcción que presenten los promotores privados para obtener la calificación correspondiente, deberán incluir la preinstalación de producción de agua caliente sanitaria mediante energía solar. En el caso de tratarse de promotores públicos, el proyecto incluirá la instalación completa.

Artículo 102. Acceso a las nuevas tecnologías.

Las normas de diseño y calidad de las viviendas protegidas o sometidas a algún régimen de protección pública en venta o alquiler, contemplarán los requisitos de conexión y equipamiento necesarios para el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones.

CAPITULO VI

Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma

Sección 1.ª Gestión y administración del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Artículo 103. Concepto y objetivos.

La gestión y administración del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía incluye las actuaciones tendentes a conocer, ordenar y disponer los bienes que integran dicho Patrimonio, con el objetivo de garantizar los fines sociales de las promociones construidas, obteniendo la máxima rentabilidad posible y su asignación adecuada, en consonancia con su carácter de instrumento de la política de vivienda y, en concreto, de vivienda pública.

Artículo 104. Gestión y administración de las viviendas.

1. La gestión y la administración de las viviendas del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma, bien directamente o a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

2. Excepcionalmente, para la administración del Patrimonio Público Residencial la Comunidad Autónoma podrá:

a) Constituir empresas mixtas de administración, con la participación de otras empresas públicas o privadas.

b) Acordar que los adjudicatarios se constituyan en Junta Administradora, que asumirá las funciones de administración del grupo. Las normas reguladoras de estas Juntas deberán ser aprobadas por la Administración Autonómica, de acuerdo con las condiciones que se establezcan en las normas de desarrollo del presente Decreto.

c) Suscribir convenios con los Ayuntamientos, Entidades Locales de carácter territorial y otros promotores públicos.

Artículo 105. Delegación de competencias.

1. En relación con el artículo 104 de este Decreto, y de acuerdo con los artículos 16 y siguientes de la Ley 3/1983, de 1 de junio, de Organización Territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los artículos 7 y 27 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y los artículos 66 a 68 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, se faculta al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes

para delegar en los Ayuntamientos, mediante los correspondientes convenios, las siguientes competencias:

a) Elaborar y presentar ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, para su aprobación, los estudios económicos de la totalidad de la promoción así como de cada uno de los elementos que la componen, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

b) Elaborar y firmar los contratos de adjudicación de viviendas.

c) Adjudicar las viviendas vacantes, prorrogar contratos, revisar las rentas, y autorizar las subrogaciones en las viviendas, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos en cada caso de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

d) Resolver y modificar todo tipo de contrato relativo a viviendas y garajes vinculados.

e) Ejercitar las acciones judiciales y extrajudiciales, así como todas las actuaciones que se deriven de la normal gestión y administración del patrimonio.

2. En los citados convenios se fijarán las facultades de dirección y de fiscalización que se reserva la Administración delegante, en los términos establecidos en los artículos 7.3 y 27.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, incluyendo la revisión de oficio o mediante recurso de alzada, así como las causas de resolución de los convenios.

Artículo 106. Destino de los recursos económicos.

En los supuestos de cesión de la gestión para atender los costes que garanticen una efectiva prestación de los servicios, los recursos económicos recaudados se destinarán por los Ayuntamientos a las obligaciones legales derivadas de la gestión y administración del parque cedido y, en su caso, al fomento de la política municipal de vivienda y suelo residencial, de acuerdo con los correspondientes convenios.

Sección 2.ª Las reparaciones del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía y gastos generales

Artículo 107. Concepto.

1. Son actuaciones de reparación del Patrimonio Público Residencial aquellas que tienen por objeto adecuar las condiciones de seguridad, accesibilidad y habitabilidad en las promociones públicas de viviendas y edificaciones complementarias, titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cedidas en régimen de arrendamiento o en acceso diferido a la propiedad, no amortizadas.

2. Son actuaciones de mantenimiento en el Parque Público Residencial las que tienen por objeto preservar las condiciones de habitabilidad de las promociones por el deterioro que se produzca por el uso normal de las mismas.

3. Son actuaciones de conservación del Parque Público Residencial las destinadas a la prevención de la aparición de deficiencias.

Artículo 108. Ejecución.

1. Las actuaciones de reparación a que se refiere el apartado 1 del artículo anterior, se ejecutarán, sin perjuicio de las responsabilidades legales establecidas en el artículo 1.591 del Código Civil, por la Administración Autonómica o por los Ayuntamientos, mediante convenios en los que se fijarán las condiciones de la intervención.

2. Las obras de mantenimiento y conservación las ejecutará la Administración que gestione y administre las viviendas.

Artículo 109. Gastos de reparación y mantenimiento.

1. Los gastos derivados de las reparaciones o mantenimientos efectuados en el Parque Público Residencial podrán

repercutirse sobre los usuarios en la forma y cuantía legalmente establecidas o que se deriven contractualmente.

Correrán a cargo del usuario los gastos de reparación de los daños causados por el mal uso o falta de diligencia en el cuidado de la vivienda.

2. Para sufragar los gastos de conservación, se autoriza al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para establecer, mediante Orden, la cuantía de las cuotas a abonar por los beneficiarios de las viviendas en régimen de arrendamiento y acceso diferido a la propiedad que, en ningún caso, podrá ser superior a 6 euros mensuales. El establecimiento de estas cuotas se fijará en el contenido del contrato.

Artículo 110. Tributos y cargas.

La Administración Autonómica podrá repercutir en sus arrendatarios y adjudicatarios en acceso diferido a la propiedad, los tributos y cargas que recaigan sobre las viviendas, garajes y edificaciones complementarias, en la forma que se determine contractualmente.

Artículo 111. Obras de reparación de urbanización.

Cuando la Consejería de Obras Públicas y Transportes ejecute las obras de reparación de urbanización sobre suelos de uso y dominio público de las promociones de vivienda a los que refiere la presente Sección, se requerirá el previo acuerdo municipal de recepción de la urbanización una vez reparada.

La ejecución de estas obras podrá ser llevada a cabo por los Ayuntamientos mediante la formalización del oportuno convenio, en donde se fijará el método y las condiciones de llevarlas a cabo.

TITULO II

ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

CAPITULO I

Adquisición de suelo para su incorporación a los Patrimonios Públicos de suelo

Sección 1.^a Adquisición de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 112. Objeto.

El objeto del presente Programa es colaborar con los Ayuntamientos en su obligación de constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo, en cumplimiento del artículo 69 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, mediante la ayuda para la adquisición de terrenos que se incorporen a aquél, con la finalidad de incrementar la oferta de suelo con destino a la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento y conseguir una intervención pública en el mercado del suelo que incida en la formación de los precios.

Artículo 113. Condiciones y requisitos.

1. El destino de los suelos incluidos en el ámbito de estas actuaciones será el establecido para los patrimonios públicos de suelo, de conformidad con el artículo 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo ser su uso característico el residencial.

2. La edificabilidad residencial prevista en estas actuaciones deberá destinarse a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3. Al menos el 70 por ciento de la edificabilidad residencial resultante de la urbanización de estas actuaciones deberá ser objeto de su puesta en el mercado, de acuerdo con los procedimientos de enajenación establecidos por la legislación

urbanística para los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

4. El precio de adjudicación de los suelos de uso residencial no podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie edificable correspondiente a los mismos por el 15 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas que se califiquen en el mismo año, vigente en la zona en donde se ubica la actuación. El tipo de licitación de la edificabilidad de estos suelos que corresponda a un uso distinto al de vivienda no podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie edificable correspondiente a los mismos por el 30 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas que se califiquen en el mismo año, vigente en la zona en donde se ubica la actuación.

5. El pliego de condiciones jurídico-administrativas para la enajenación de los suelos que admitan otros usos, además del residencial, garantizará que el precio de la adjudicación de la superficie edificable correspondiente a este uso no excede de lo anteriormente expuesto.

6. Estas actuaciones deberán cumplir los requisitos de viabilidad técnico-urbanística, económica-financiera y adecuarse a la demanda local de viviendas del municipio en el que se inserten, de conformidad con lo establecido en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 114. Financiación cualificada.

La financiación cualificada de las actuaciones previstas en esta Sección consistirá en el otorgamiento de una subvención de hasta un 30 por ciento del presupuesto protegible para las que se desarrollen en los municipios de relevancia territorial, y de hasta un 50 por ciento del presupuesto protegible para las que se desarrollen en el resto de los municipios. Este vendrá determinado por el coste total de adquisición del suelo que, a estos efectos, en ningún caso podrá exceder del producto que resulte de multiplicar la superficie edificable de la actuación por el 6 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas que se califiquen en el mismo año, vigente en la zona donde se ubica la actuación.

Sección 2.^a Adquisición de suelo por el sistema de expropiación e inmediata urbanización para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 115. Objeto.

El objeto del presente Programa es colaborar con los Ayuntamientos en su obligación de constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo, en cumplimiento del artículo 69 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, mediante la ayuda para la adquisición y urbanización de terrenos que se incorporen a aquél, con la finalidad de incrementar la oferta de suelo con destino a la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento y conseguir una intervención pública en el mercado del suelo que incida en la formación de los precios.

Artículo 116. Condiciones y requisitos.

1. El destino de los suelos incluidos en el ámbito de estas actuaciones, salvo aquellos que sean utilizados por el Ayuntamiento como pago del justiprecio al expropiado, será el previsto para los patrimonios públicos de suelo, conforme dispone el artículo 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo ser su uso característico el residencial.

2. La edificabilidad residencial de los suelos incorporados en el Patrimonio Municipal de Suelo previstos en estas actuaciones deberá destinarse a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3. Al menos el 70 por ciento de la edificabilidad residencial de los suelos que permanezcan adscritos al Patrimonio Municipal de Suelo deberá ser objeto de su puesta en el mercado, de acuerdo con los procedimientos de enajenación establecidos por la legislación urbanística para los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

4. El precio de adjudicación de los suelos de uso residencial no podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie edificable correspondiente a los mismos por el 15 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas que se califiquen en el mismo año, vigente en la zona en donde se ubica la actuación. El tipo de licitación de la edificabilidad de estos suelos que corresponda a un uso distinto al de vivienda no podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie edificable correspondiente a los mismos por el 30 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas que se califiquen en el mismo año, vigente en la zona en donde se ubica la actuación.

5. El pliego de condiciones jurídico-administrativas para la enajenación de los suelos que admitan otros usos, además del residencial, garantizará que el precio de la adjudicación de la superficie edificable correspondiente a este uso no excede de lo anteriormente expuesto.

6. Estas actuaciones deberán cumplir los requisitos de viabilidad técnico-urbanística y económica-financiera, y adecuarse a la demanda local de viviendas del municipio en el que se inserten, de conformidad con lo establecido en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 117. Financiación.

Estas actuaciones contarán con financiación cualificada de la Comunidad Autónoma, siempre que el Ayuntamiento, cumpliendo los requisitos establecidos en el presente Programa, haya obtenido la financiación establecida en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para actuaciones de urbanización protegida de suelo. Esta ayuda se materializará mediante el otorgamiento de una subvención global de hasta un 50 por ciento del presupuesto protegible, que vendrá determinado por el coste total de la adquisición y urbanización del suelo, y que en ningún caso podrá exceder del producto que resulte de multiplicar la superficie edificable de los suelos que permanezcan adscritos al Patrimonio Municipal de Suelo por el 15 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas que se califiquen en el mismo año, vigente en la zona donde se ubica la actuación.

Sección 3.^a Adquisición de terrenos de interés regional por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su incorporación al Patrimonio Autónomo de Suelo

Artículo 118. Objeto.

El objeto del presente Programa es la adquisición de suelo por la Comunidad Autónoma para su adscripción al Patrimonio Autónomo de Suelo, con la finalidad de:

a) La constitución de reservas estratégicas de terrenos y la ejecución de las políticas de suelo derivadas de los instrumentos de planeamiento territorial.

b) Dar respuesta a las demandas de suelo y a los desajustes del mercado inmobiliario en aquellos ámbitos con mayores dificultades de acceso al mercado de la vivienda, así como la asunción de aquellas actuaciones urbanas singulares que, por su trascendencia y características, excedan del estricto marco municipal en que se localicen o justifiquen una intervención interadministrativa.

c) La cooperación con otros planes y programas de la Comunidad Autónoma, en orden a facilitar su implantación y optimizar las inversiones públicas con criterios de rentabilidad social.

Artículo 119. Contenido del Programa.

1. Los contenidos de este Programa, con los criterios y prioridades de intervención, serán aprobados mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2. La gestión y ejecución del Programa se llevará a cabo por dicha Consejería a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, con la colaboración, en su caso, de los Ayuntamientos y Entidades públicas interesadas, y bajo las directrices e instrucciones que dicte la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que será la encargada de elaborar la programación económica y financiera.

3. La adscripción al Patrimonio Autónomo de Suelo de los terrenos adquiridos mediante este Programa, se realizará de conformidad con lo previsto en el Capítulo I del Título III de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 120. Financiación.

Estas actuaciones se financiarán con fondos de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la participación de otras Administraciones y Entidades Públicas en los términos que se fijen en los convenios que a tal efecto se suscriban.

Sección 4.^a Normas comunes a los Patrimonios Públicos de Suelo

Artículo 121. Compatibilidad con las actuaciones protegidas en materia de suelo.

Las actuaciones enumeradas en las Secciones 1.^a y 3.^a del presente Capítulo serán compatibles con las actuaciones de urbanización previstas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y en el Capítulo II del Título II del presente Decreto.

A tal efecto, la urbanización y la gestión de los terrenos podrán llevarse a cabo directamente por la Administración titular o por las Entidades instrumentales de ésta o de otras Administraciones, mediante convenio en el que se garantice el destino, las condiciones y los requisitos a que quedan sometidos los suelos objeto de la actuación, de conformidad con lo previsto en este Capítulo y en las disposiciones de desarrollo del mismo, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones y requisitos previstos para las actuaciones protegidas de suelo.

Artículo 122. Características y condiciones.

Los pliegos de condiciones jurídico-administrativas para la enajenación de los suelos objeto de estas actuaciones, fijarán el destino de los bienes a enajenar, los plazos máximos para la ejecución de las obras de edificación, los precios máximos de venta o arrendamiento de las mismas y las cláusulas que imposibiliten los procesos especulativos sobre dichos suelos, de acuerdo con lo que dispongan las normas de desarrollo del presente Decreto, todo lo cual deberá garantizarse mediante cláusula resolutoria que será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

El plazo para la puesta en el mercado será, como máximo, de 1 año desde la finalización de las obras de urbanización, o desde la calificación definitiva en los supuestos de urbanización de los terrenos objeto de actuación mediante el régimen previsto para las actuaciones protegidas en materia de suelo.

Si los procedimientos de enajenación quedaren desiertos total o parcialmente, la Administración o Entidad titular deberá promover, de forma sucesiva, nuevos procedimientos de enajenación en el plazo de un año desde la resolución de los anteriores.

Artículo 123. Solicitud.

1. Los Ayuntamientos interesados deberán presentar su solicitud ante la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la forma y condiciones que establezcan las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

2. La selección de la actuación corresponderá al titular de la Dirección General de Urbanismo, previo informe de la Delegación Provincial, en un plazo máximo de dos meses desde la elevación de éste.

3. En el supuesto de adquisición por expropiación e inmediata urbanización y pago del justiprecio en especie, y una vez aprobado definitivamente el instrumento que contenga la ordenación detallada y el Proyecto de Urbanización, el promotor deberá solicitar la Cédula de Calificación Provisional ante la Delegación Provincial correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Capítulo II del Título II del presente Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen.

Artículo 124. Desarrollo de las actuaciones.

1. Seleccionada la actuación o expedida la Cédula de Calificación Provisional, en su caso, la actuación se desarrollará de conformidad con el contenido de la Resolución de concesión de la subvención del titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que contendrá, entre otros aspectos, la descripción de la actuación, los compromisos que asumen cada una de las partes en la ejecución y financiación de la actuación, el presupuesto protegible, las ayudas públicas a cargo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la forma de pago de las mismas, el destino de los suelos, las condiciones de urbanización y criterios para fijar el precio de adjudicación o tipo de licitación de la superficie correspondiente a los distintos usos. En el supuesto de adquisición por expropiación e inmediata urbanización y pago del justiprecio en especie, la Resolución fijará, además, los costes de urbanización y las ayudas correspondientes a las actuaciones de urbanización previstas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

2. Con carácter previo a la Resolución de concesión de la subvención, los Ayuntamientos deberán acreditar la opción de compra o cualquier otro título que les habilite para acceder a la propiedad de los terrenos.

En el supuesto de adquisición por expropiación, será preciso que haya alcanzado firmeza el acuerdo por el que se fija el sistema de actuación por expropiación para la unidad de ejecución en la que se encuentran incluidos los terrenos, así como que se haya iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y en la de expropiación forzosa. Será igualmente necesario acreditar el cumplimiento del trámite de formulación y resolución sobre la relación de propietarios y una descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación. En el caso que el pago del justiprecio de los terrenos adquiridos se vaya a realizar en especie, se deberá acreditar la existencia de un acuerdo o convenio con el expropiado que exprese la valoración y características de los terrenos ofrecidos por la Administración actuante.

En el supuesto de seguirse los trámites del procedimiento de tasación conjunta previsto en la legislación urbanística, será necesario acreditar la firmeza del acuerdo aprobatorio del expediente de expropiación.

3. La Resolución de concesión de la subvención se dictará y notificará de forma inmediata o, en cualquier caso, en el plazo máximo de seis meses contados desde la selección de la actuación por el titular de la Dirección General de Urbanismo.

CAPITULO II

Actuaciones protegidas en materia de suelo

Sección 1.ª Urbanización de suelo para su inmediata edificación

Artículo 125. Objeto.

El objeto del presente Programa es fomentar la urbanización de suelo destinado a la promoción de viviendas de

protección oficial u otros regímenes de protección pública, completando la financiación cualificada al promotor establecida para este tipo de actuaciones en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Artículo 126. Condiciones y requisitos.

1. El destino preferente de los suelos de estas actuaciones será la promoción de viviendas definidas en el presente Decreto, a cuyo efecto deberá destinarse a dicho uso, al menos, el 50 por ciento de la edificabilidad resultante del sector de urbanización.

2. Estas actuaciones deberán cumplir, además de las condiciones establecidas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, los requisitos de viabilidad técnico-urbanística y económica-financiera, y adecuarse a la demanda local de suelo y vivienda de los municipios o áreas en que se inserten, debiendo quedar justificadas estas circunstancias en las correspondientes memorias de viabilidad técnico-financiera.

Artículo 127. Financiación.

1. Los promotores que hayan obtenido financiación cualificada de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, percibirán una subvención con cargo al presupuesto de la Comunidad Autónoma equivalente al 6 por ciento del presupuesto protegible por cada diez puntos porcentuales de edificabilidad que destinen a viviendas definidas en el presente Decreto, por encima del mínimo del 50 por ciento establecido en el artículo 38.2 del mencionado Real Decreto. La suma de las subvenciones complementarias de la Comunidad Autónoma no podrán exceder del 18 por ciento del presupuesto protegible.

2. El presupuesto protegible que sirve de base para fijar la cuantía máxima del préstamo cualificado o, en su caso, el importe de la subvención correspondiente, se fijará en la Cédula de Calificación Provisional y se determinará a partir del coste de la actuación protegida, contabilizándose, en su caso, la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para la ejecución de la actuación, de conformidad con lo establecido en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Quedan excluidos del presupuesto protegible los gastos generales del promotor, los costes financieros correspondientes al préstamo cualificado y el Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por el promotor.

3. El presupuesto protegible, así determinado, no podrá exceder del menor de los siguientes límites:

a) Del coste total de la actuación previsto en la Memoria de Viabilidad.

b) Del producto de multiplicar la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, por el 9 por ciento de 1,25 veces el precio básico nacional por metro cuadrado de superficie útil, vigente en el momento de la calificación o declaración de la actuación como protegida.

Sección 2.ª Areas de Urbanización Prioritaria de Suelo

Artículo 128. Objeto.

El objeto del presente Programa es fomentar la urbanización de suelo en ámbitos de especial complejidad, asegurar su destino a la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y garantizar una reserva mínima a la construcción de viviendas de aquellos Programas del presente Decreto destinados a la población con mayores problemas en el acceso a la vivienda, completando la financiación cualificada al promotor establecida para este tipo de actuaciones en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Artículo 129. Condiciones y requisitos.

1. Se entenderán como áreas de urbanización prioritaria de suelo a efectos del presente Plan, aquellas definidas en el artículo 38 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, en las que se destine como mínimo el 75 por ciento de la edificabilidad resultante del sector de urbanización a la promoción de las viviendas definidas en este Decreto debiendo reservarse de dicha edificabilidad al menos un 25 por ciento para la promoción de viviendas protegidas en alquiler y/o de régimen especial.

2. Estas actuaciones deberán cumplir, además de las condiciones establecidas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, los requisitos de viabilidad técnico-urbanística y económica-financiera, y adecuarse a la demanda local de suelo y vivienda de los municipios o áreas en que se inserten, debiendo quedar justificadas estas circunstancias en las correspondientes memorias de viabilidad técnico-financiera.

Artículo 130. Financiación.

1. Los promotores de actuaciones incluidas dentro de un área de urbanización prioritaria de suelo que hayan obtenido financiación cualificada de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y destinen 10 puntos porcentuales de la edificabilidad resultante por encima de la vinculación mínima del 75 por ciento establecida en el citado Real Decreto a la promoción de viviendas protegidas en alquiler, percibirán una subvención complementaria con cargo al presupuesto de la Comunidad Autónoma equivalente al 15 por ciento del presupuesto protegible.

2. El presupuesto protegible que sirve de base para fijar la cuantía máxima del préstamo cualificado o, en su caso, el importe de la subvención correspondiente, se fijará en la Cédula de Calificación Provisional y se determinará a partir del coste de la actuación protegida, contabilizándose, en su caso, la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para la ejecución de la actuación, de conformidad con lo establecido en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Quedan excluidos del presupuesto protegible los gastos generales del promotor, los costes financieros correspondientes al préstamo cualificado y el Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por el promotor.

3. El presupuesto protegible, así determinado, no podrá exceder del menor de los siguientes límites:

a) Del coste total de la actuación previsto en la Memoria de Viabilidad.

b) Del producto de multiplicar la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, por el 9 por ciento de 1,25 veces el precio básico nacional por metro cuadrado de superficie útil, vigente en el momento de la calificación o declaración de la actuación como protegida.

Sección 3.^a Normas comunes a las actuaciones protegidas en materia de suelo

Artículo 131. Requisitos.

Sólo podrán calificarse como protegidas las actuaciones de suelo que cumplan los siguientes requisitos:

1) Viabilidad técnico-urbanística.

Las actuaciones protegidas en materia de suelo deberán estar previstas en el planeamiento general vigente, responder a las prioridades y previsiones de dicho planeamiento y ejecutarse por alguno de los sistemas de actuación establecidos en la normativa urbanística vigente.

Las actuaciones deberán contar, al momento de la solicitud de calificación, con el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada y el proyecto de urbanización aprobados definitivamente.

En los supuestos de ejecución por el sistema de compensación, el promotor o promotores de la actuación deberán acreditar que se encuentra garantizada la puesta en marcha del sistema de actuación, mediante:

a) La acreditación de título bastante que justifique ser titular único de los terrenos.

b) Certificación municipal de aprobación del convenio, cuando la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante Convenio Urbanístico.

c) Certificación municipal de aprobación de la iniciativa o alternativa correspondiente para el establecimiento del sistema en los demás supuestos.

Las obras de urbanización deberán cumplir las condiciones establecidas en las Normas y Ordenanzas municipales correspondientes o, en su defecto, en las normas técnicas de diseño y calidad de aplicación para las viviendas de protección pública.

2) Viabilidad económico-financiera.

Las actuaciones deberán ser viables económica y financieramente con relación a la programación de las mismas y en función de los usos a que se destine el suelo, debiendo quedar garantizados los déficits económicos que pudieran derivarse de la misma.

3) Adecuación a la demanda local.

El tamaño de las actuaciones, en número de viviendas, deberá ser adecuado a la demanda de suelo y vivienda del municipio en el que se inserten, de modo que permita el cumplimiento de los plazos y requisitos para la calificación de las mismas. Para valorar esta circunstancia y cuantificar dicha demanda se tendrán en cuenta, entre otros factores, la dinámica de la población, la evolución de la demanda de suelo y vivienda y la oferta de suelo existente.

Artículo 132. Procedimiento.

1. Los promotores que pretendan la declaración de una actuación como protegida deberán dirigir su solicitud a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la forma y condiciones que establezcan las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

2. La declaración de la actuación como protegida, la expedición, si procede, de la correspondiente Cédula de Calificación Provisional y la concesión de la subvención se tramitarán y resolverán de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y en este Capítulo, en la forma que establezcan las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

3. En todo caso, el pago de la subvención se realizará en función del desarrollo de la inversión en la actuación.

TÍTULO III

RECURSOS FINANCIEROS

Artículo 133. Convenios con entidades de crédito.

Las Consejerías de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Transportes podrán establecer convenios con las entidades de crédito, con objeto de garantizar el volumen de préstamos cualificados requeridos para la financiación de todos los tipos de actuaciones protegidas, a efectos de subsidiar la totalidad o parte de aquéllas con cargo a las consignaciones presupuestarias de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la forma establecida en este Decreto.

Disposición adicional primera. Abono de las ayudas de la Administración General del Estado.

El abono de las ayudas de la Administración General del Estado contempladas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, quedará condicionado al ingreso de los recursos económicos procedentes del Ministerio de Fomento.

Disposición adicional segunda. Sujetos preferentes de las ayudas públicas.

Se considerarán sujetos preferentes de las ayudas públicas para el acceso a la vivienda, siempre que cumplan los requisitos en cuanto a ingresos establecidos en este Decreto y en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, las personas que, en aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se vean privadas del derecho a la subrogación mortis causa que les reconocía el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Disposición adicional tercera. Plazos de resolución y efectos del silencio administrativo.

Los plazos de resolución y los efectos de la falta de resolución expresa de los procedimientos derivados de la aplicación de este Decreto se regirán, en lo que le sea de aplicación, por lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, y lo establecido en el presente Decreto.

Disposición adicional cuarta. Aplicación de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad.

A excepción del Programa de Alojamientos Protegidos en Alquiler cuya normativa será desarrollada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, las Normas Técnicas de Diseño y Calidad aplicables a las Viviendas de Protección Oficial, regirán para el resto de las figuras.

Se faculta al titular de la citada Consejería para revisar y adaptar las restantes normas expresadas en el párrafo anterior.

Disposición adicional quinta. Financiación y tramitación de los Programas que se desarrollen en el Área de Rehabilitación del Recinto Histórico de Cádiz.

La financiación, la tramitación y la cuantía de las ayudas de los Programas de Vivienda que se desarrollen en el Área de Rehabilitación del Recinto Histórico de Cádiz se realizará de conformidad con lo establecido para las Áreas de Rehabilitación Concertada en este Decreto y en el Decreto 128/2002, de 17 de abril, así como en su normativa de desarrollo, incluidas aquellas actuaciones iniciadas y no resueltas a la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición adicional sexta. Publicidad institucional.

En todas las actuaciones contempladas en el presente Decreto, los actos de difusión y publicidad y los carteles de obra deberán recoger expresamente la inclusión de las correspondientes promociones en el presente Plan, de acuerdo con lo establecido a tal efecto por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Disposición adicional séptima. Facultad de firmas de Acuerdos y Convenios.

Se autoriza al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a suscribir los Acuerdos y Convenios previstos en el presente Decreto.

Disposición adicional octava. Eficacia temporal.

Las solicitudes de calificación de viviendas protegidas y actuaciones de rehabilitación podrán presentarse hasta el día 31 de diciembre de 2007 al amparo del lo dispuesto en el presente Decreto.

No obstante, las solicitudes de dichas actuaciones en Áreas de Rehabilitación Concertada podrán presentarse con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, si se encuentran incluidas en Programas de Actuación aprobados por la Con-

sejería de Obras Públicas y Transportes con anterioridad a dicha fecha.

Disposición adicional novena. Modificación de la renta máxima mensual inicial de las viviendas incluidas en la bolsa de alquiler.

Se faculta al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para que, mediante Orden, pueda modificar la cuantía de la renta máxima mensual inicial por metro cuadrado útil de las viviendas que se incorporen a la bolsa de alquiler.

Disposición adicional décima. Cooperativas de viviendas con secciones.

Las cooperativas de viviendas cuyos estatutos sociales prevean la constitución de secciones para el desarrollo de más de una fase o promoción, de conformidad con lo establecido en el apartado 1 del artículo 137 de la Ley 2/1999, de 31 de marzo, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, y siempre que todas las secciones cuenten con representación en el Consejo Rector, en el momento de la solicitud de la Calificación Provisional de cada fase o promoción deberán acreditar que dicha sección, incluyendo su representación en el Consejo Rector, cumple las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 1 del Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre.

Disposición transitoria primera. Régimen de las actuaciones de Planes anteriores correspondientes a los Programas de Promoción Pública Directa y Actuaciones Singulares.

Las actuaciones de Planes anteriores correspondientes a los Programas de Promoción Pública Directa y de Actuaciones Singulares que, habiendo sido incluidas en las oportunas Programaciones Específicas, hayan iniciado, a la entrada en vigor del presente Decreto, la contratación de la redacción del proyecto, podrán ejecutarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 166/1999, de 27 de julio, siempre que los suelos o inmuebles para las viviendas objeto de la actuación cumplan los requisitos previstos en el artículo 56 del presente Decreto y sean transmitidos gratuitamente, salvo en los casos excepcionales de puesta a disposición previstos en el apartado 2 del artículo 35 del Decreto 166/1999, de 27 de julio, a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a favor de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, en un plazo no superior a dos meses contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición transitoria segunda. Régimen de las actuaciones de Planes anteriores acogidas al Programa de Autoconstrucción.

Las actuaciones de Planes anteriores correspondientes al Programa de Autoconstrucción que, habiendo sido incluidas en las oportunas Programaciones Específicas, hayan iniciado, a la entrada en vigor del presente Decreto, la contratación de la redacción del proyecto, podrán ejecutarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 166/1999, de 27 de julio, siempre que los suelos para las viviendas objeto de la actuación cumplan los requisitos previstos en el artículo 56 del presente Decreto y sean puestos a disposición de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en un plazo no superior a dos meses contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición transitoria tercera. Régimen de las actuaciones de Planes anteriores acogidas al Programa de Viviendas Públicas Cofinanciadas.

Las actuaciones de Planes anteriores correspondientes al Programa de Viviendas Públicas Cofinanciadas que, habiendo sido incluidas en las oportunas Programaciones Específicas, hayan iniciado, a la entrada en vigor del presente Decreto, la contratación de la redacción del proyecto, podrán ejecutarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 166/1999, de 27 de julio, siempre que los suelos para las viviendas

objeto de la actuación cumplan los requisitos previstos en el artículo 56 del presente Decreto y el promotor sea titular del suelo a la entrada en vigor del mismo.

Disposición transitoria cuarta. Actuaciones acogidas al Programa de Transformación de la Infravivienda.

Las actuaciones del Programa de Transformación de la Infravivienda que, a la entrada en vigor del presente Decreto, no hayan iniciado la fase de ejecución de obras, podrán solicitar al correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes acogerse a lo establecido en este Decreto. Dicha solicitud, acompañada de informe favorable de la Delegación Provincial correspondiente, será resuelta por el titular de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la citada Consejería.

Disposición transitoria quinta. Régimen de las actuaciones acogidas al Programa de Viviendas de Régimen de Promotores Públicos en Alquiler del Plan 1999-2002.

Las actuaciones acogidas al Programa de Viviendas de Régimen de Promotores Públicos en Alquiler del Plan anterior que a la entrada en vigor del presente Decreto hubiesen obtenido la calificación provisional y solicitado el préstamo cualificado, podrán ejecutarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 166/1999, de 27 de julio. No obstante, no estarán obligadas a la suscripción del Convenio de Ejecución y se podrán tramitar por las normas de desarrollo reglamentario del presente Decreto.

Disposición transitoria sexta. Régimen de las actuaciones protegidas en materia de suelo de los Planes anteriores.

Las actuaciones protegidas de suelo de los Planes anteriores que a la entrada en vigor del presente Decreto hubiesen obtenido la calificación provisional y la financiación de conformidad con el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, se ejecutarán según lo dispuesto en el Decreto 166/1999, de 27 de julio.

Las actuaciones protegidas de suelo de los Planes anteriores que a la entrada en vigor del presente Decreto se encuentren pendientes de Calificación Provisional, así como aquellas calificadas pendientes de financiación de conformidad con el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, podrán acogerse a lo establecido en este Decreto.

Disposición transitoria séptima. Revisión anual de objetivos.

A los efectos de lo previsto en el artículo 15 del presente Decreto, la primera revisión de objetivos convenidos con las Entidades Locales se efectuará en el mes de septiembre de 2004.

Disposición transitoria octava. Ayudas reguladas en los artículos 115 y 116 del Decreto 166/1999, de 27 de julio.

Las ayudas previstas en los artículos 115 y 116 del Decreto 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999/2002, en las redacciones dadas al mismo por el Decreto 145/2001, de 19 de junio y Decreto 127/2002, de 17 de abril, que a la entrada en vigor de la presente norma no hayan alcanzado la materialización del pago, se tramitarán en la forma prevista en el artículo 21.2 del presente Decreto, a cuyo efecto se determinará su importe íntegro durante cinco años calculando las cuotas de amortización al tipo de interés efectivo vigente para los préstamos cualificados en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva.

Disposición transitoria novena. Actuaciones acogidas al Programa de Rehabilitación Autonómica.

Las actuaciones del Programa de Rehabilitación Autonómica convocadas mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 11 de abril de 2003, se acogerán a lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo III del presente Decreto, con independencia del Ambito Territorial en donde se encuentren ubicadas.

Disposición transitoria décima. Adjudicación de viviendas de promoción pública.

Los procedimientos de adjudicación de viviendas de promoción pública que a la entrada en vigor del presente Decreto hayan sido iniciados de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 413/1990, de 26 de diciembre, seguirán rigiéndose, hasta su terminación, por lo establecido en el mismo.

Disposición transitoria undécima. Calificación de viviendas protegidas.

En tanto se desarrolle el presente Decreto, el procedimiento de calificación de las viviendas protegidas a que se refiere el artículo 90 del mismo, se tramitará de conformidad con lo establecido en el Decreto 166/1999, de 27 de julio.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto y, expresamente, los Decretos 166/1999, de 27 de julio, 145/2001, de 19 de junio, 127/2002, de 17 de abril y 413/1990, de 26 de diciembre, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo y de lo dispuesto en las disposiciones transitorias de este Decreto.

Disposición final primera. Habilitación para la solicitud de la declaración de nuevos Municipios Singulares y para la modificación de los Ambitos Territoriales.

1. Se faculta al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para solicitar al Ministerio de Fomento la declaración de nuevos Municipios Singulares, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, así como para dictar las normas y realizar las actuaciones necesarias para la aplicación de las disposiciones que sobre la referida declaración establece el citado Real Decreto.

2. Se faculta al titular de la citada Consejería para la modificación de la relación de los municipios incluidos en los distintos Ambitos Territoriales de aplicación del presente Plan.

Disposición final segunda. Habilitación normativa.

Se faculta al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones precise el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

No obstante, la obligatoriedad de presentación de proyectos técnicos con preinstalación o instalación completa de producción de agua caliente sanitaria por energía solar establecida en el apartado 2 del artículo 101 de este Decreto, entrará en vigor a los doce meses de la publicación del presente Decreto.

Sevilla, 10 de junio de 2003

MANUEL CHAVES GONZALEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

CONCEPCION GUTIERREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

ANEXO I

AMBITOS TERRITORIALES PARA LA APLICACION DEL PRECIO BASICO Y PRECIOS MAXIMOS DE VENTA Y RENTA ESTABLECIDOS EN EL PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 2003-2007

1. AMBITO TERRITORIAL PRIMERO.

PROVINCIA DE ALMERIA

Adra.
Almería.
Benahadux.
Berja.
Carboneras.
Cuevas de Almanzora.
Dalías.
El Ejido.
Enix.
Gádor.
Garrucha.
Huércal de Almería.
Huércal-Overa.
La Mojonera.
Mojácar.
Níjar.
Pechina.
Pulpí.
Roquetas de Mar.
Rioja.
Vera.
Viator.
Vicar.

PROVINCIA DE CADIZ

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

PROVINCIA DE CORDOBA

Aguilar de la Frontera.
Baena.
Cabra.
Córdoba.
La Carlota.
Lucena.
Montilla.
Palma del Río.
Peñarroya-Pueblo Nuevo.
Pozoblanco.
Priego de Córdoba.

Puente Genil.
Rute.
Villanueva de Córdoba.

PROVINCIA DE GRANADA

Albolote.
Albondón.
Albuñol.
Alfacar.
Alhendín.
Almuñécar.
Armillá.
Atarfe.
Baza.
Cájar.
Cenes de la Vega.
Chauchina.
Churriana.
Cijuela.
Cúllar Vega.
Dílar.
Fuente Vaqueros.
Gójar.
Granada.
Guadix.
Gualchos.
Güevéjar.
Huétor Vega.
Jun.
Láchar.
La Zubia.
Las Gabias.
Loja.
Lújar.
Maracena.
Monachil.
Motril.
Ogíjares.
Otura.
Peligros.
Pinos Genil.
Pinos Puente.
Polopos.
Pulianas.
Rubite.
Salobreña.
Santa Fe.
Sorvilán.
Vegas del Genil.
Víznar.

PROVINCIA DE HUELVA

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

PROVINCIA DE JAEN

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

La Puebla del Río.
La Rinconada.
Las Cabezas de San Juan.
Lebrija.
Lora del Río.
Los Palacios y Villafranca.
Mairena del Alcor.
Mairena del Aljarafe.
Marchena.
Morón de la Frontera.
Osuna.
Palomares.
Pilas.
Puebla del Río.
Salteras.
San Juan del Aznalfarache.
Sanlúcar la Mayor.
Santiponce.
Sevilla.
Tomares.
Utrera.
Valencina de la Concepción.

PROVINCIA DE MALAGA

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

RELACION DE MUNICIPIOS SINGULARES DECLARADOS DEL GRUPO «C» POR LA ORDEN DEL MINISTERIO DE FOMENTO 738/2002, DE 27 DE MARZO, CON UN INCREMENTO DEL 10 POR CIENTO SOBRE EL PRECIO MAXIMO DE VENTA

PROVINCIA DE ALMERIA

Almería.
El Ejido.

PROVINCIA DE CADIZ

Algeciras.
Cádiz.
Chiclana de la Frontera.
El Puerto de Santa María.
Jerez de la Frontera.
La Línea de la Concepción.
San Fernando.
Sanlúcar de Barrameda.

PROVINCIA DE CORDOBA

Córdoba.

PROVINCIA DE SEVILLA

Alcalá de Guadaira.
Almensilla.
Arahal.
Bormujos.
Brenes.
Camas.
Carmona.
Castilleja de la Cuesta.
Castilleja de Guzmán.
Coria del Río.
Dos Hermanas.
Ecija.
Espartina.
El Viso del Alcor.
Estepa.
Gelves.
Gines.
La Algaba.
La Puebla de Cazalla.

PROVINCIA DE GRANADA

Granada.
Motril.

PROVINCIA DE HUELVA

Huelva.

PROVINCIA DE JAEN

Jaén.
Linares.

PROVINCIA DE MALAGA

Fuengirola.
Málaga.
Marbella.
Vélez-Málaga.

PROVINCIA DE SEVILLA

Alcalá de Guadaira.
Dos Hermanas.
Sevilla.

2. AMBITO TERRITORIAL SEGUNDO

Los demás municipios de Andalucía quedarán integrados en el Ambito Territorial Segundo.

ANEXO II

OBJETIVOS ANUALES DEL PLAN 2003-2007

OBJETIVOS PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA

2003-2007

	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL
Viviendas en Venta	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	60.000
Viviendas en Alquiler	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	20.000
Actuaciones de Rehabilitación	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	100.000
TOTAL VIVIENDA	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	180.000
ACTUACIONES DE SUELO	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	20.000
RESERVA DE EFICACIA 20	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	50.000
TOTAL ACTUACIONES	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	250.000

DECRETO 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Comunidad Autónoma Andaluza, en base a lo dispuesto en el artículo 13, apartado 8, de la Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, del Estatuto de Autonomía para Andalucía tiene competencia exclusiva en materia de política territorial, comprendiendo la ordenación del territorio y del litoral, el urbanismo y la vivienda.

En materia de urbanismo, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre, determina que es el Plan General de Ordenación Urbanística el instrumento que establece la ordenación urbanística general en cada uno de los municipios de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Dada la diversidad de municipios en Andalucía, la citada Ley de Ordenación Urbanística señala en su artículo 8 que los contenidos del Plan General han de estar modulados y proporcionados a las características territoriales, económicas, de población y otras, de los municipios de que se trate.

La ordenación urbanística que deben establecer los Planes Generales de Ordenación Urbanística está integrada por la ordenación estructural y por la ordenación pormenorizada; para la primera, el artículo 10 de la Ley prevé unas determinaciones comunes y de aplicación para todos los municipios andaluces y, asimismo, otras determinaciones complementarias que son de aplicación en los municipios que por su relevancia territorial así lo requieran. Estas determinaciones se refieren a la reserva de suelo para viviendas con algún régimen de protección pública, a la ordenación urbanística relativa al tráfico, transporte y aparcamiento y, finalmente, a los sistemas de carácter regional o singular.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé que la definición de los municipios de relevancia territorial

se establezca de forma reglamentaria o por los Planes de Ordenación del Territorio, estableciendo en su disposición transitoria octava que «A los efectos establecidos en el artículo 10 de esta Ley, en tanto no se determine reglamentariamente, se consideran municipios con relevancia territorial aquellos que sean litorales y los de más de 20.000 habitantes censados».

La relevancia territorial de los municipios andaluces viene configurada por un conjunto de factores, entre los que deben ser destacados la función que determinados núcleos de población cumplen en la articulación territorial de Andalucía; el valor estratégico singular, en términos ambientales y económicos, del litoral; así como su mayor dinamismo económico y crecimiento de población. Estos factores representan unas demandas y requerimientos previsibles en la construcción y dotación de la ciudad, a las que viene a responder las determinaciones complementarias antes citadas que son establecidas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 10.1.B).

A partir de las premisas anteriores, vienen a considerarse municipios con relevancia territorial, en concordancia con la disposición transitoria octava de la Ley, tanto aquellos que alcanzan un determinado umbral de población, teniéndose en cuenta para ello las cifras de población de los municipios contenidas en el Sistema Estadístico de Andalucía, como los municipios litorales, entendiéndose como tales los ribereños; pero también los que conforman las aglomeraciones urbanas de las principales ciudades andaluzas al existir en ellos una unidad en el mercado de la vivienda y el trabajo y unas relaciones funcionales y flujos de comunicación que requieren un tratamiento similar en su consideración como ámbito de relevancia territorial en su conjunto.

Para la determinación, a partir del tercer criterio antes referido, de los municipios que forman parte de estas aglomeraciones urbanas, se ha tenido en cuenta los señalados como tales en los Acuerdos del Consejo de Gobierno de formulación de los planes de ordenación territorial de las aglomeraciones urbanas de Málaga, Bahía de Cádiz, Campo de Gibraltar y Sevilla, así como en el Decreto de aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada. Para las restantes aglomeraciones urbanas de las principales ciudades andaluzas se sigue el criterio fijado en el Decreto de aprobación de las Bases y Estrategias de Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Por todo ello, en desarrollo de la previsión contenida en la disposición transitoria octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.5 de la Ley 6/1983, de 21 de julio, del Gobierno y la Administración de la Comunidad Autónoma en relación con la disposición final única de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 10 de junio de 2003

DISPONGO

Artículo único. Municipios con relevancia territorial.

A los efectos de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se consideran municipios con relevancia territorial aquellos que sean litorales, los que su población sea superior a 20.000 habitantes y los que formen parte de las aglomeraciones urbanas de las principales ciudades andaluzas.

De acuerdo con estos criterios, en la actualidad los municipios de relevancia territorial son los que se relacionan en el Anexo del presente Decreto.

Disposición adicional primera. Cifra de población.