05/09/2019

Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. Normas comunes

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Fines.

Artículo 3. Desarrollo y Concertación.

Artículo 4. Principios Rectores.

Artículo 5. Personas de especial protección.

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

Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo y registros municipales de demandante de vivienda protegida.

Artículo 8. Plan de Intervención social.

Artículo 9. Financiación.

Artículo 10. Inspección.

Artículo 11. Evaluación y ejecución.

CAPÍTULO II. Instrumentos de apoyo y colaboración

Artículo 12. Convenios de colaboración.

Artículo 13. Sistema de Información de Vivienda en Andalucía. (SIVA).

TÍTULO II. ACCESO A LA VIVIENDA

CAPÍTULO I. Vivienda protegida

Artículo 14. Calificación.

Artículo 15. Personas destinatarias de viviendas protegidas.

Artículo 16. Personas destinatarias de alojamientos protegidos.

Artículo 17. Duración del régimen de protección.

Artículo 18. Superficie y diseño para la calificación.

Artículo 19. Módulo básico y ponderado.

Artículo 20. Precio de referencia.

Artículo 21. Precios máximos.

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

Artículo 23. Duración de la calificación urbanística de viviendas protegidas.

Artículo 24. Precio del suelo destinado a vivienda protegida.

CAPÍTULO II. Programas de vivienda protegida en venta o alquiler

Sección Primera. Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler.

Artículo 25. Objeto.

Artículo 26. Disposiciones particulares.

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

Artículo 27. Objeto.

Artículo 28. Disposiciones particulares.

Sección Tercera. Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción.

Artículo 29. Objeto.

Artículo 30. Disposiciones particulares.

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

Artículo 31. Objeto.

Artículo 32. Disposiciones particulares.

Sección Quinta. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

Artículo 33. Objeto.

Artículo 34. Disposiciones particulares.

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

Artículo 35. Objeto.

Artículo 36. Disposiciones particulares.

CAPITULO III. Ayudas al alquiler

Artículo 37. Objeto.

Artículo 38. Disposiciones particulares.

TITULO III. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA

CAPITULO I. Rehabilitación residencial

Artículo 39. Disposiciones generales.

Artículo 40. El SIVA en relación con la identificación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA).

Sección Primera. Programa de rehabilitación de viviendas .

Artículo 41. Objeto.

Artículo 42. Disposiciones particulares.

Sección Segunda. Programa de rehabilitación de edificios.

Artículo 43. Objeto

Artículo 44. Disposiciones particulares.

Sección Tercera. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública.

Artículo 45. Objeto.

Artículo 46. Disposiciones particulares.

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

Sección cuarta. Programa de adecuación funcional básica de viviendas.

Artículo 48. Objeto.

Artículo 49. Disposiciones particulares.

Sección quinta. Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda.

Artículo 50. Objeto.

Artículo 51. Disposiciones particulares.

CAPITULO II. REHABILITACIÓN URBANA. CIUDADES MAS HUMANAS

Sección primera. Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA).

Artículo 52. Objeto.

Artículo 53. Disposiciones particulares.

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

Sección segunda. Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan Rehabilita Patrimonio.

Artículo 55. Objeto.

Artículo 56. Disposiciones particulares.

Sección tercera. Programa de rehabilitación del espacio público. Plan Vive tu Ciudad.

Artículo 57. Objeto.

Artículo 58. Disposiciones particulares.

Sección cuarta. Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan Revive tu Centro.

Artículo 59. Objeto.

Artículo 60. Disposiciones particulares.

TITULO IV. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL.

CAPITULO I. Intermediación e intervención

Sección primera. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.

Artículo 61. Objeto.

Artículo 62. Disposiciones particulares.

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

Artículo 63. Objeto.

Artículo 64. Disposiciones particulares.

Sección Tercera. Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.

Artículo 65. Objeto.

Artículo 66. Disposiciones particulares.

CAPITULO II. Red de viviendas gestionadas por el Tercer Sector de Acción Social

Artículo 67. Objeto.

Artículo 68. Disposiciones particulares.

CAPITULO III. Protección de personas afectadas por desahucios

Artículo 69. Objeto.

Artículo 70. Atención prioritaria y singularizada.

Artículo 71. Desarrollo y ejecución.

Artículo 72. Carácter integral.

Artículo 73. Convenios de colaboración o cooperación.

CAPITULO IV. Viviendas para realojos y emergencias.

Sección Primera. Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias.

Artículo 74. Objeto.

Artículo 75. Disposiciones particulares.

Sección Segunda. Programas de apoyo a las emergencias residenciales.

Artículo 76. Objeto.

Artículo 77. Disposiciones particulares.

TITULO V. INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN, COOPERACIÓN Y FORO VIVE EN ANDALUCÍA

CAPITULO I. Investigación

Artículo 78. Finalidades.

Artículo 79. Objeto.

Articulo 80. Líneas de actuación.

Articulo 81. Temas prioritarios.

Articulo 82. Medidas.

Articulo 83. Destinatarios de las ayudas.

Articulo 84. Régimen Jurídico.

CAPITULO II. Formación

Articulo 85. Finalidades.

Artículo 86. Objeto.

Articulo 87. Medidas.

Articulo 88. Destinatarios.

Articulo 89. Régimen Jurídico.

CAPITULO III. Difusión y Premio Vive en Andalucía

Artículo 90. Finalidades.

Artículo 91. Objeto.

Articulo 92. Medidas.

Articulo 93. Destinatarios.

Articulo 94. Régimen jurídico.

CAPITULO IV. Programas de cooperación territorial europea

Artículo 95. Finalidades.

Articulo 96. Objeto.

Articulo 97. Medidas.

CAPITULO V. Foro Vive en Andalucía

Artículo 98. Finalidades.

Artículo 99. Objeto.

Artículo 100. Funciones.

Artículo 101. Organización.

Disposición adicional primera. Publicidad institucional.

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

Disposición adicional tercera. Ingresos familiares.

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

Disposición adicional quinta. Actuaciones del programa regional de espacios públicos.

Disposición adicional sexta. Actuaciones del programa de rehabilitación de edificios públicos de interés arquitectónico.

Disposición adicional séptima. Conceptos utilizados en este Decreto.

Disposición adicional octava. Revisión de coeficientes territoriales.

Disposición adicional novena. Programas y bases reguladoras del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2017-2020.

Disposición transitoria primera. Ayudas a personas inquilinas del programa de fomento del alquiler y a personas promotoras de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler.

Disposición transitoria segunda. Ayudas a agencias de fomento del alquiler de los programas de fomento del alquiler de anteriores Planes andaluces de vivienda.

Disposición transitoria tercera. Otras actuaciones acogidas a Planes anteriores.

Disposición transitoria cuarta. Plan Andaluz de Inspección.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

ANEXO I GLOSARIO

ANEXO II PROGRAMACIÓN

ANEXO III FINANCIACIÓN

ANEXO IV COEFICIENTES TERRITORIALES

I

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

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

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

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

El nivel de cumplimiento hasta el día 31 de diciembre de 2018 es el que resulta del siguiente cuadro:

			%	51,08 %	508,35 %	292,91 %	**112,45 %**
3	**Programa de intermediación**	**N.º Viv./año**	Objetivos	150	150	150	**450**
			Ejecutado				**-**
			%				**0,00 %**
4	**Ayudas a la Autoconstrucción**	**N.º viviendas iniciadas**	Objetivos			30	**30**
			Ejecutado				**-**
			%				**0,00 %**
5	**Ayudas a Promotores de Viviendas en Alquiler**	**N.º ayudas/ viv. y año**	Objetivos	8.333	8.333	8.333	**24.999**
			Ejecutado	5.334	7.724	10.152	**23.210**
			%	64,01 %	92,69 %	121,83 %	**92,84 %**
6	**Ayudas a Adquirientes**	**N.º ayudas/ viv. y año**	Objetivos	3.000	3.000	3.000	9.000
			Ejecutado				-
			%				**0,00 %**
7	**Elaboración Mapa Urbano Infravivienda**		Objetivos				1
			Ejecutado				-
			%				0,00 %
8	**Transformación de Infravivienda**	**Viviendas resultantes**	Objetivos		30	30	60
			Ejecutado				-
			%				**0,00 %**
9	**Act. Públicas Convenidas de eliminación de Infravivienda**	**Viviendas resultantes**	Objetivos	200	200	400	800
			Ejecutado				-
			%				**0,00 %**
10	**Rehabilitación Autonómica de Edificios**	**Viviendas rehabilitadas**	Objetivos	6.250	1.890	1.890	10.030
			Ejecutado	1.597	4.427	4.904	10.928
			%	**25,55 %**	**234,23 %**	**259,47 %**	**108,95 %**
11	**Rehabilitación Autonómica de Viviendas**	**Viviendas rehabilitadas**	Objetivos	600	200	200	1.000
			Ejecutado	162	-	-	162
			%	**27,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**16,20 %**
12	**Adecuación Funcional Básica de Viviendas**	**Viviendas rehabilitadas**	Objetivos		700	700	1.400
			Ejecutado		2.260	671	2.931
			%		**322,86 %**	**95,86 %**	**209,36 %**
13	**Rehabilitación Energética del Parque Público Residencial**	**Viviendas rehabilitadas**	Objetivos	400	400	1.200	2.000
			Ejecutado	100	149	49	298
			%	**25,00 %**	**37,25 %**	**4,08 %**	**14,90 %**
14	**Áreas de Rehabilitación Integral**	**Viviendas rehabilitadas**	Objetivos				8.646
			Ejecutado	1.682	1.985	803	4.470
			%				**51,70 %**

Las actuaciones contempladas en el referido Plan se ajustan a una situación del mercado inmobiliario generada como consecuencia de la gran crisis económica y financiera a nivel mundial. Sin embargo, en la actualidad existe una mejora de la situación, con una variación interanual del PIB del 2,6 por ciento en 2018.

Por otro lado, respecto a la financiación hipotecaria, nos encontramos con tipos de interés bajos y reducción de los gastos que suponen para los prestatarios la contratación de una hipoteca, lo cual favorece e impulsa el mercado inmobiliario. En concreto, el tipo de interés sintético (aquel que excluye de su cálculo los gastos conexos, como primas por seguro de amortización y las comisiones que compensen costes directos relacionados) aplicado a los nuevos préstamos hipotecarios ha pasado del 3,1 por ciento a principios de 2014 al 2,1 por ciento en febrero de 2019, según el Boletín Económico del Banco de España de fecha 11 de abril de 2019.

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

Sin embargo, la vivienda protegida de nueva construcción se ha situado en mínimos históricos a lo largo de la segunda mitad del año 2018, suponiendo sólo un porcentaje del 1,63 por ciento, dentro de las operaciones de compraventa realizadas en Andalucía durante el expresado año 2018.

De seguir con esta tendencia, el peso de la vivienda nueva crecerá en el contexto inmobiliario, potenciado por la demanda extranjera, lo que previsiblemente suponga un aumento de los precios de la vivienda libre, que retoma valores del año 2012, permaneciendo prácticamente sin cambios el precio de la vivienda protegida.

Según datos extraídos de la información publicada por el Ministerio de Fomento, mientras al final del año 2007, el precio de la vivienda protegida en Andalucía representaba un 44,95 por ciento menos que el de la libre, la diferencia de precios se ha ido reduciendo, hasta posicionarse en el 15,53 por ciento registrado en el último trimestre del año 2018, muy distanciado del porcentaje del 30,34 por ciento nacional. Dentro del territorio andaluz existe una gran disparidad, con situaciones en las que el precio de la vivienda protegida es más elevado que el de la libre, como, por ejemplo Jaén, en que es un 29,8 por ciento más cara, y en Almería donde prácticamente se igualan los valores (0,8 por ciento). En el resto de las provincias andaluzas el precio de vivienda protegida sí es menor que el de vivienda libre. En términos porcentuales, en Huelva es un 3,6 por ciento inferior, en Granada un 4,9 por ciento, en Córdoba un 6,8 por ciento, en Cádiz un 14,9 por ciento, en Sevilla un 17,2 por ciento, y en Málaga un 36,8 por ciento.

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

Según el mencionado Boletín Económico del Banco de España de fecha 11 de abril de 2019, en relación al mercado del alquiler, la proporción de población que ocupa la vivienda en este régimen es todavía reducida, considerándola dentro de una perspectiva internacional. Sin embargo, los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida realizada por el Instituto Nacional de Estadística reflejan un aumento del porcentaje de las viviendas poseídas en este régimen de cesión. Aunque esta tendencia es generalizada, se acentúa en mayor medida en las viviendas ocupadas por los jóvenes de 16 a 29 años, debido en gran parte a las consecuencias de la crisis económica en ese grupo de población, pero también al cambio en las preferencias.

El alquiler tiene mayor peso en las viviendas de menor tamaño: en las viviendas de superficie útil inferior a los 75 metros cuadrados, el porcentaje de alquiler supera ampliamente el 25 por ciento de todos los tramos de superficie, situándose en valores próximos al 60 por ciento en las viviendas de menos de 45 metros cuadrados, de acuerdo con la Encuesta Continua de Hogares del Boletín Especial Alquiler residencial 2018, del Observatorio de Vivienda y Suelo, según la cual la propiedad predomina notablemente en las viviendas de

mayor tamaño, situándose en valores próximos o superiores al 85 por ciento en las viviendas de más de 105 metros cuadrados.

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

En este acceso encuentran especial dificultad las personas que han perdido la vivienda en la que residían debido a un procedimiento de ejecución hipotecaria o de desahucio por falta de pago de las rentas del alquiler. La evolución del número de lanzamientos practicados derivados de ejecución hipotecaria manifiesta una tendencia decreciente y ha representado en 2018 un 20,74 por ciento menos que en el año 2017 y un 28,47 por ciento que en el año 2015. Sin embargo, esto no sucede con los lanzamientos derivados del impago de alquiler, que con 5.093 lanzamientos durante el año 2018 en nuestra Comunidad Autónoma, supone un aumento de un 8,1 por ciento respecto del año anterior, y un porcentaje del 13,96 más respecto del año 2015.

II

El expresado Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 nació al amparo del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, que en una situación de salida de la crisis y de descenso de la vivienda protegida, no contemplaba objetivos de construcción de nuevas viviendas, sino que estaba centrado en las ayudas al alquiler y en la rehabilitación, dejando de lado las actuaciones de fomento para la promoción de vivienda en venta y en alquiler con opción a compra que, sin embargo, pueden ser aconsejables en el marco económico actual.

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

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

Dentro de estos programas, cabe fomentar, como se ha dicho, la promoción de nuevas viviendas que incremente la oferta de vivienda protegida tanto en alquiler como en venta, teniendo en cuenta además que en la actualidad se estima que existe en nuestra Comunidad Autónoma suelo reservado para la construcción de 285.000 viviendas protegidas.

En cuanto a los programas puestos en marcha en materia de rehabilitación al amparo del Plan 2016-2020, no ha sido posible con los recursos destinados cubrir las necesidades del parque residencial andaluz, teniendo en cuenta que según el último censo de Población y Viviendas de 2011, la mitad de las viviendas principales de Andalucía se construyeron antes de 1980, por lo que nos encontramos en nuestro territorio con un parque residencial envejecido. Se hace necesario seguir impulsando la rehabilitación de dicho parque a través de este nuevo Plan Vive en Andalucía, de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, con ayudas para el fomento de la conservación y la mejora de la eficiencia energética, además de la mejora de la accesibilidad.

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

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

Por otra parte, en aras del necesario avance del estado del bienestar, se ha estimado conveniente promover ciudades más humanas mediante la rehabilitación, especialmente de las zonas más desfavorecidas de Andalucía, considerando los ámbitos de actuación establecidos tanto en la "Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social" (ERACIS), elaborada por la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales, como en el Estudio "Identificación y delimitación geográfica de las zonas que requieren especial atención o intervención en Andalucía", elaborado por la Dirección General de Fondos Europeos. La concentración de las zonas más desfavorecidas derivan en situaciones de exclusión social, que dificultan gravemente el acceso a los derechos de dicho estado del bienestar.

En el mapa que ha elaborado la ERACIS, sólo 258 de las 1.407 áreas estadísticas del territorio andaluz definidas en dicho informe no precisan intervención, necesitándola el resto en mayor o menor medida. Particularmente, existen 123 áreas en las que se localizan las zonas más desfavorecidas y donde se intervendrá de forma prioritaria.

Las dificultades en el acceso a una vivienda adecuada tiene un gran impacto en la salud, en las relaciones sociales y en general en todos los ámbitos de desenvolvimiento humano, por ello la atención a las personas desahuciadas de su domicilio habitual y que se encuentran en una situación de emergencia habitacional aconsejan la existencia de programas específicos para el realojo de las familias afectadas por desahucios y también programas destinados a solucionar las emergencias habitacionales.

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

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

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

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

La Agenda Urbana de la Unión Europea (AUEU) nos marca que deben establecerse planes de acción para promover políticas y marcos legislativos efectivos y coherentes, optimizando los instrumentos de financiación y compartiendo una base de conocimiento sobre políticas y buenas prácticas en el ámbito de las ciudades. En este sentido la Agenda Urbana de Andalucía (AUA) propone tres grandes principios: *mejor regulación*, entendida como necesidad de promover un marco general de diseño de las políticas urbanas, teniendo en consideración la realidad y especificidades de los territorios; *mejor gestión de los recursos*, planteada como necesidad de promover una gestión más eficaz y eficiente de los recursos que se movilizan en el conjunto de la región andaluza y que se dirigen especifica o indirectamente a las áreas urbanas; *mayor conocimiento*, constituyendo espacios de intercambio de información y conocimiento sobre la realidad urbana entre los actores clave que actúan en nuestros municipios.

La implementación de estas nuevas estrategias, el desarrollo de nuevos programas y la modificación en la forma de tramitación de actuaciones ya contempladas en el Plan anterior que siguen siendo necesarias, pero

cuya regulación se ha demostrado insuficiente para dar respuesta a las necesidades de la ciudadanía, han hecho necesario abordar la redacción y aprobación de este nuevo Plan, que concreta las políticas en materia de vivienda del Gobierno andaluz.

Por último, cabe señalar que el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 finaliza su vigencia el próximo año y que en el mismo no se contemplan las actuaciones definidas en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

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

III

El presente Decreto tiene por objeto regular el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma, incorporando acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados, dando preferencia a jóvenes, a personas en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas y las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social.

Para ello, sus ejes de actuación tienden, por una parte, a facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, garantizando las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como fomentando el acceso de los ciudadanos a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta y a la recuperación de viviendas desocupadas.

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

Por ello, el Plan tiene como objetivo también lograr ciudades más humanas, tanto mediante la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, como impulsando la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas. Trata la ciudad como un concepto global donde se compagina el habitar, el trabajo y el ocio, mediante la atención a la vivienda, los espacios libres y los equipamientos, entre ellos los edificios de interés arquitectónicos.

Actuar sobre estos edificios de interés arquitectónico, por tanto, es otro de los objetivos de este Plan, mediante la rehabilitación y adecuación de sus espacios, para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, todo ello como elemento transmisor de la historia viva de nuestras ciudades, y como elementos de identidad de los vecinos.

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

Por último, se establece como objetivo mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y

orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones públicas, asegurando la difusión del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

IV

El presente Plan consta de 5 títulos, con sus correspondientes capítulos, contando en total con 101 artículos, 9 disposiciones adicionales, 4 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria, 2 disposiciones finales y 4 anexos.

El Título I contiene las disposiciones generales divididas en dos capítulos, el primero destinado a los fines y principios rectores del Plan, la determinación de las personas de especial protección en materia de vivienda, la relación con otros instrumentos de planificación, la financiación y actuaciones inspectoras, así como la creación de la Comisión de Evaluación del Plan. Dicho capítulo contiene también la determinación de que los programas que se definan por los correspondientes planes estatales de vivienda quedarán integrados en este Plan andaluz, con cargo a cuya financiación podrán complementarse las ayudas previstas en el mismo para determinados programas, mediante la aprobación de las bases reguladoras para la concesión de las ayudas previstas en dicho Plan Estatal y en los planes estatales que lo sustituyan y efectuar las oportunas convocatorias. Entre ellas merece la pena destacar el programa de ayudas para la adquisición de vivienda habitual por los jóvenes, que no ha llegado a ponerse en marcha en nuestra Comunidad.

El segundo Capítulo de este primer Título relaciona las entidades que podrán actuar como colaboradoras en la ejecución de los programas previstos en el Plan. Además, contiene una importante novedad como es la creación del Sistema de Información de Vivienda de Andalucía, que aglutinando la información disponible en materia de oferta y demanda de vivienda procedente de los distintos organismos de la administración estatal, autonómica y municipal, permitirá identificar aquellos territorios con déficit en la oferta de vivienda en relación con la demanda real o previsible, así como detectar las edificaciones residenciales que presenten graves deficiencias, con el fin de concentrar los esfuerzos en dichas áreas, que se consignan con zonas prioritarias para el desarrollo de los programas del Plan.

El Título II recoge las disposiciones en materia de acceso a la vivienda, estableciéndose los distintos programas de vivienda protegida, la forma de determinar su precio, ingresos de los destinatarios y los programas de fomento de la promoción de este tipo de viviendas. Se reducen los plazos de calificación, con el fin de hacer más atractiva y facilitar la construcción de las mencionadas viviendas. En cuanto al precio, se prevé una ponderación del módulo base para el cálculo del precio de referencia, en función de las características de los municipios andaluces y los precios medios de la vivienda libre. Se incluyen en este título distintos programas destinados al fomento de la promoción de viviendas protegidas en alquiler, a desarrollar preferentemente en los patrimonios públicos de suelo, y el fomento también de la construcción de vivienda protegida en los terrenos reservados para ello en el planeamiento, así como a facilitar el acceso a la vivienda en régimen de propiedad a las personas jóvenes menores de 35 años.

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

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

En cuanto a la rehabilitación urbana, se incluye en el Plan el programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico, que tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación de edificios con un destacado interés patrimonial, independientemente de que su titularidad sea pública o privada, permitiendo por tanto que se actúe sobre inmuebles incluidos en el catálogo o en el inventario de bienes de interés cultural, aunque su titularidad sea privada, lo que no ha sido posible en el marco del Plan 2016-2020, que sólo contemplaba la rehabilitación de edificios públicos.

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

El Título IV contiene los programas destinados a paliar la vulnerabilidad residencial, pudiéndose destacar el programa de viviendas de integración social, destinado a la creación de una red de viviendas para su destino a personas que se encuentren en dicha circunstancia; el programa de realojo para familias afectadas por las ejecuciones hipotecarias, consistente en ayudas para el pago de la renta de las viviendas a las que accedan tras el lanzamiento de la que ocupaban con anterioridad; y el programa de apoyo a las emergencias residenciales, destinado a las familias con riesgo de exclusión, derivado de la posibilidad de perder su vivienda al no poder afrontar el pago de la renta o de las cuotas del préstamo hipotecario, y consistente también en ayudas para satisfacer dichos pagos.

En el Título V se contemplan distintas líneas de actuación, como el fomento de la investigación en materia de vivienda, rehabilitación y arquitectura, mediante ayudas para la promoción y desarrollo de la actividad investigadora en estas materias, contribuyendo a que estas disciplinas ofrezcan mejores soluciones en beneficio de la sociedad; la concesión de becas de formación destinada a profesionales de los ámbitos de la vivienda y de la arquitectura; el establecimiento del premio Vive en Andalucía, con el fin de estimular y reconocer a las personas y entidades que hayan contribuido al conocimiento y difusión de materias y acciones relacionadas con la vivienda; la participación en los programas de cooperación territorial europea; y el Foro Vive en Andalucía, como instrumento de participación y transferencia de información y conocimiento en materia de vivienda.

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

V

Las actividades de planificación regional en materia de vivienda se encuentran incluidas en el anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo que el Plan tiene la consideración de Plan con incidencia en la ordenación del territorio y el contenido establecido para ellos en la expresada Ley, además del previsto en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda.

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

Por otra parte, en la elaboración de este Decreto se han respetado los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, actuándose de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, en tanto que el Plan persigue un interés general al contribuir a mejorar y adecuar los programas y actuaciones existentes en materia de vivienda, teniendo en cuenta la evolución que ha experimentado el mercado inmobiliario y la experiencia adquirida en la aplicación de los programas del Plan que ahora se sustituye.

En aplicación del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con carácter previo a la elaboración del presente Decreto se sometieron a consulta pública los aspectos relativos a la iniciativa y se ha seguido el trámite de audiencia a las distintas entidades representativas del sector.

Por todo ello, a propuesta de la Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y el artículo 27.23 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día …...

DISPONGO

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO I

Normas comunes

Artículo 1. Objeto.

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

2. En cumplimiento de lo establecido en el artículo **12** ~~**11**~~ de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, las determinaciones del presente Plan serán objeto de revisión a partir del año 2025, en función del desarrollo de las actuaciones previstas en el mismo.

Artículo 2. Fines.

Para lograr el derecho establecido en el artículo 1, el contenido del presente Plan se orienta hacia la consecución de las siguientes finalidades:

1. Asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, en condiciones de igualdad y equidad para toda la población, garantizando dicho derecho con las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos.

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

3. Fomentar el acceso de los ciudadanos a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.

4. Fomentar la puesta en carga mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo, para la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta.

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

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

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

8. Incidir en la calidad de los espacios públicos comunes de las ciudades, haciéndolos más sostenibles por la durabilidad y conservación de los mismos, así como más verdes actuando como islas medioambientales con parámetros de confort.

9. Actuar sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante la rehabilitación y adecuación de sus espacios, para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, todo ello como elemento transmisor de la historia viva de nuestras ciudades, y como elementos de identidad de los vecinos.

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

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

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

Artículo 3. Desarrollo y Concertación.

1. Corresponde el desarrollo e impulso del presente Plan a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, y en concreto a través de su centro directivo competente en dicha materia.

2. El presente Plan se desarrollará con la colaboración de las Administraciones públicas implicadas en su gestión, como la Administración General del Estado a través del Ministerio competente en materia de vivienda, las corporaciones locales, y los entes públicos dependientes o vinculados a éstas con competencias en la materia. De igual modo, se articularán procesos de concertación para fomentar la participación en la gestión de los programas de agentes privados, los cuales podrán suscribir convenios de colaboración público-privada para lograr los fines del presente Plan, en los términos previstos por el mismo.

3. Las actuaciones en desarrollo de los distintos programas regulados en el Plan serán coherentes con los estudios y diagnósticos en materia de vivienda conocidos de carácter oficial, así como con el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía (SIVA) previsto en el artículo 13. Se tendrá en cuenta, igualmente la información contenida en los planes municipales de vivienda y suelo.

Artículo 4. Principios Rectores.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 5. Personas de especial protección.

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

a) Las personas jóvenes menores de 35 años

b) Las personas mayores de 65 años

c) Las personas con discapacidad.

d) Las personas con personas dependientes a su cargo.

e) Las mujeres embarazadas sin recursos.

f) Las víctimas de la violencia de género

g) Los jóvenes extutelados por la Junta de Andalucía

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

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

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

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

l) Las personas emigrantes retornadas.

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

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

1. Los programas y ayudas que se regulan en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como los que se contengan en los sucesivos planes estatales, en el marco del convenio de colaboración suscrito por la Administración del Estado y la Administración de la Junta de Andalucía, para la aplicación de los mismos en nuestra Comunidad Autónoma, se añaden a las medidas establecidas en este Decreto, como medidas de este Plan, y se gestionarán por la Consejería competente en materia de vivienda.

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

3. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el presente Plan y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes.

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

Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo y registros municipales de demandante de vivienda protegida.

A) Planes municipales de vivienda y suelo.

1. Las entidades locales, dentro de los términos previstos por la disposición adicional segunda de este Decreto, deberán contar con un plan municipal de vivienda y suelo aprobado definitivamente, con el contenido fijado por la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

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

3. La Consejería competente en materia de vivienda prestará asesoramiento técnico a aquellos municipios que lo soliciten para la elaboración de los planes municipales de vivienda y suelo.

4. Mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán convocarse ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación a este Plan de los planes municipales de vivienda y suelo, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes.

5. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus revisiones al correspondiente órgano territorial provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

B) Registros municipales de demandante de vivienda protegida.

Será obligatorio para las entidades locales, de conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, contar, mantener y actualizar de manera permanente los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida.

Este Decreto para determinados programas, de forma justificada, y cumpliendo los principios de transparencia, concurrencia e igualdad, permite articular procedimientos de adjudicación distintos a los previstos en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

Artículo 8. Plan de Intervención social.

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

1. Detección de problemas.

2. Diagnostico.

3. Objetivos.

4. Intervención.

5. Resumen.

Artículo 9. Financiación.

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

2. Al mismo tiempo este Plan y sus instrumentos de desarrollo contarán con la financiación mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

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

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

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

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

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

Artículo 10. Inspección.

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

2. La actividad inspectora de dicha Consejería se podrá ejercer de forma descentralizada, a través de los órganos territoriales provinciales, y con la participación y colaboración de entidades públicas. La tarea inspectora se centrará en garantizar la función social de la vivienda protegida, evitando su uso como vivienda turística, su no ocupación, el sobreprecio en el alquiler y transmisiones, así como la ocupación ilegal de las mismas. La referida Consejería desarrollará igualmente en colaboración con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, un plan de inspección sobre las viviendas del parque público de la Junta de Andalucía a los efectos de garantizar el correcto uso y ocupación por sus arrendatarios.

Artículo 11. Evaluación y ejecución.

1. Se crea, adscrita a la Consejería competente en materia de vivienda, la Comisión de Evaluación del Plan Andaluz de Vivienda y Regeneración Urbana, cuyo funcionamiento se ajustará a las normas contenidas en el Capítulo II del Título IV de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, y a las de carácter básico estatal que puedan ser de aplicación.

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

a) Dos en representación de las organizaciones empresariales más representativas de Andalucía.

b) Dos en representación de las organizaciones sindicales más representativas de Andalucía.

c) Una en representación de las organizaciones de personas consumidoras y usuarias de Andalucía, designada por el consejo de las Personas consumidoras y Usuarias de Andalucía.

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

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

f) Una en representación de la asociación de municipios y provincias de mayor implantación en Andalucía.

3. La designación de las personas integrantes de la Comisión de Evaluación será efectuada, así como la de sus suplentes, por la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, a propuesta de las entidades a que representan. En la designación de las personas que no formen parte de la misma en razón de su cargo, deberá respetarse el principio de representación equilibrada de mujeres y hombres, conforme a lo establecido en el artículo 19.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

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

5. La convocatoria de las reuniones se realizará por la persona titular de la Secretaría, por orden de la Presidencia, en la que se incluirá el orden del día, con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas. A tal fin y antes de efectuarse su convocatoria, los miembros de la comisión podrán remitir a la persona titular de la Secretaría, por cualquier medio que acredite su recepción, las propuestas de asuntos para incluir en el orden del día de la siguiente reunión.

6. Se efectuará una reunión de la Comisión de Evaluación al año, para dar cuenta de los programas y acciones puestas en marcha, celebrándose la primera cuando haya transcurrido un año de la publicación del Plan. En ella se informará del cumplimiento en base a los indicadores y medidores que se establecen en el presente Plan.

7. Los informes sobre evaluación del Plan se publicarán en el portal de la transparencia de la Junta de Andalucía.

8. Serán funciones de la Comisión de Evaluación del Plan:

a) La Comisión habrá de emitir Informe en el procedimiento de elaboración de las normas y demás instrumentos de desarrollo del presente Plan. Asimismo, realizará el seguimiento de las actuaciones que en desarrollo del mismo se ejecuten, y emitirá anualmente un Informe de evaluación del grado de consecución los objetivos previstos en ejecución del Plan, donde deberá realizar una estimación de su impacto en la satisfacción el derecho a la vivienda, y en el mercado laboral; así como realizará las propuestas de actuación que estime oportunas.

b) La Comisión recibirá puntualmente de los distintos servicios de la Administración Autonómica, información sobre las actuaciones acogidas al Plan. Igualmente, podrá solicitar de las entidades locales la información que necesite en relación con la ejecución del Plan, para la elaboración de sus informes y evaluaciones.

c) Recibirá la información completa de los planes municipales de vivienda y suelo.

CAPITULO II

Instrumentos de apoyo y colaboración

Artículo 12. Convenios de colaboración.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Cuando en virtud del objeto de la colaboración sea de aplicación plena la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la selección de las entidades colaboradoras se realizará conforme a los preceptos establecidos en dicha Ley. En este supuesto, el contrato, que incluirá necesariamente el contenido mínimo previsto en el apartado 3 ó 4 de este artículo, así como el que resulte preceptivo de acuerdo con la normativa reguladora de los contratos públicos, deberá hacer mención expresa al sometimiento del contratista al resto de las obligaciones impuestas a las entidades colaboradoras por esta Ley.

Artículo 13. Sistema de Información de Vivienda en Andalucía. (SIVA).

1. Se establece el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía. (SIVA) como instrumento de información, estudio y análisis de la vivienda en Andalucía, con el objeto de servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, tendentes a la progresiva mejora del parque residencial en Andalucía. El SIVA estará gestionado por el centro directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía y centralizará la recepción y procesado de toda la información disponible en las siguientes materias:

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

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

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

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

a) Primer nivel: centros regionales.

b) Segundo Nivel: redes de ciudades medias.

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

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

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

b) Número, entidad, condiciones y demás circunstancias relevantes de las viviendas desocupadas existentes, ya sean de venta y renta libre o protegidas.

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

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

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

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

4. La información descrita en el apartado anterior, y recogida en relación con los ámbitos territoriales específicos, será analizada para identificar aquellos concretos ámbitos territoriales en los que se advierta una situación como la descrita en el apartado 1. Al efecto, se elaborará por los servicios técnicos del centro directivo competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía una memoria que identificará el concreto supuesto en que se encuentra el ámbito territorial, con una descripción de las necesidades de vivienda que se estiman oportunas, desglosada por número y régimen de vivienda y localización preferente.

5. La memoria habrá de indicar expresamente si en el ámbito territorial indicado existen suelos que con arreglo al planeamiento urbanístico municipal aprobado definitivamente, tengan la condición de reserva de terrenos destinados a viviendas protegidas, y que se encuentren urbanizados. De darse dicha circunstancia, y en los términos previstos en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Administración Autonómica podrá proceder a su expropiación forzosa para la ejecución de las viviendas correspondientes, siendo aplicable para ello lo previsto en los apartados 7 y 8 de este artículo.

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

7. La ejecución de las áreas de reserva así delimitadas podrá realizarse mediante gestión indirecta, resultando el adjudicatario beneficiario de la expropiación de los terrenos incluidos en el ámbito; en este caso será competente para tramitar y resolver el expediente expropiatorio y el expediente de licitación el centro directivo en materia de vivienda de la administración autonómica, debiendo asegurarse en el mismo con las debidas garantías la ejecución de los programas de vivienda protegida, estableciendo plazos de obligatorio cumplimiento.

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

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

TITULO II. ACCESO A LA VIVIENDA.

CAPITULO I

Vivienda protegida

Artículo 14. Calificación.

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

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

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

a) Viviendas protegidas de régimen especial.

b) Viviendas protegidas de régimen general.

c) Viviendas protegidas de precio limitado.

4. La calificación incluirá el uso previsto para las viviendas, que podrá ser uso propio, venta, alquiler o cesión del uso, con independencia de que puedan acogerse a alguno de los programas establecidos en el capítulo II de este Título, sujetos a convocatoria o regulación específica, salvo en el caso de viviendas para uso propio

individual, que en cualquier caso se regirán por lo dispuesto para el programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción, regulado en la sección tercera de dicho capítulo.

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

6. Los alojamientos serán calificados de régimen especial en alquiler, y para su calificación se atenderá a lo regulado en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo. Será además necesaria la existencia de un Plan de Intervención Social, que se desarrollará de acuerdo con lo que se establezca en los términos del artículo 8, y acreditará la sostenibilidad del proyecto.

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

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

Artículo 15. Personas destinatarias de viviendas protegidas.

Las viviendas protegidas se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el IPREM en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 3,50 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general y 5,50 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 16. Personas destinatarias de alojamientos protegidos.

Los alojamientos protegidos se destinarán a personas en riesgo o situación de exclusión social, y a las personas de especial protección previstas en el artículo 5, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales comunitarios de los municipios en que residan.

Artículo 17. Duración del régimen de protección.

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

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

b) Viviendas protegidas de régimen general: 10 años.

c) Viviendas protegidas de precio limitado: 7 años.

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

Artículo 18. Superficie y diseño para la calificación.

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

2. En el caso de alojamientos, la superficie útil máxima de cada una de las unidades habitacionales será de 45 metros cuadrados, permitiéndose que hasta un 25 por ciento de las unidades alcancen los 70 metros cuadrados.

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

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

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

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

6. Cuando se justifique su necesidad por razones técnicas, dimensionales, mejora de la eficiencia constructiva o energética, se propongan soluciones arquitectónicas mas sostenibles, se atiendan a determinadas necesidades de diseño que contengan soluciones que respondan a criterios innovadores, a solicitud de la persona promotora, podrá exceptuarse de las limitaciones contempladas en los párrafos anteriores, así como de las limitaciones sobre el diseño de la vivienda que resultan de aplicación, por resolución motivada de la persona titular del centro directivo competente en materia de vivienda.

Artículo 19. Módulo básico y módulo ponderado.

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

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

Artículo 20. Precio de referencia.

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

a) 1,5 para viviendas protegidas de régimen especial o alojamientos protegidos.

b) 1,6 para viviendas protegidas de régimen general .

c) 2 para las viviendas protegidas de precio limitado .

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

3. Cuando la promoción incluya anejos vinculados, al precio de referencia se añadirá el correspondiente a dichos anejos, que se calculará multiplicando su superficie, con limitación establecida en el artículo 18. 3, por el 60 por ciento del precio de referencia por metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

Artículo 21. Precios máximos.

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

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

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

c) En el caso de que en el contrato de arrendamiento se pacte una opción de compra a favor del arrendatario, la renta máxima anual será el 5 por ciento del precio de referencia. En el momento en que se ejercite dicha opción, el precio máximo de venta será el establecido en el artículo 20. De este precio se deducirá al menos la diferencia entre la renta abonada y la renta máxima fijada en el apartado anterior.

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

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

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

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

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

Artículo 23. Duración de la calificación urbanística de viviendas protegidas.

Una vez edificadas la totalidad de las viviendas protegidas previstas por el planeamiento en cada una de las áreas o sectores correspondientes, a que se refiere la reserva contenida en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 29 de diciembre, y calificadas definitivamente las mismas por el órgano administrativo competente para ello conforme al artículo 15, el suelo sobre el que se asientan dejará de tener la condición de reserva destinada a vivienda protegida cuando finalice el periodo de duración de dichas calificaciones previsto en el artículo 17, en relación con la totalidad de las viviendas protegidas.

Artículo 24. Precio del suelo destinado a vivienda protegida.

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

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

CAPITULO II

Programas de vivienda protegida en venta o alquiler

Sección Primera. Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler.

Artículo 25. Objeto.

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

Artículo 26. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

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

b) Las viviendas se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el IPREM cuando se trate de promociones calificadas en régimen especial, o 3,5 veces el IPREM cuando se trate de promociones de régimen general, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) De acuerdo con lo previsto en el artículo 13.3 del citado Reglamento, la adjudicación de las viviendas promovidas al amparo de este programa, podrá realizarse mediante sorteo con la intervención de los ayuntamientos de los municipios en los que se ubiquen, cumpliendo los principios de transparencia, concurrencia e igualdad.

2. Requisitos.

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

3. Ayudas.

a. Por orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse líneas de ayudas a la edificación destinadas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler. Dicha orden podrá priorizar la selección de actuaciones que se ubiquen en suelos en los que exista una obligación legal de destino al alquiler.

Asimismo, la referida orden podrá establecer periodos de protección superiores a los regulados en el artículo 17, vinculados a la obtención y de financiación.

b. Igualmente, mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas para las personas inquilinas de las viviendas promovidas al amparo de este programa.

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

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

4. Colaboración y concertación.

En aquellos ámbitos territoriales en los que se haya detectado una de las situaciones descritas en el artículo 13.1 de este Plan, conforme a lo previsto en los apartados 2, 3 y 4 del mismo, la Consejería competente en materia de vivienda, a través del centro directivo competente en dicha materia, podrá suscribir convenios de colaboración para la puesta en carga de estos activos inmobiliarios con las entidades locales propietarias de terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como de uso residencial, que tengan la condición de

suelos urbanos consolidados, estén incluidos en los patrimonios públicos de suelo, y que resultaren procedentes del porcentaje de cesión obligatoria en el que se localiza la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

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

5. Ámbito territorial.

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

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

Artículo 27. Objeto.

El objeto de este programa es asegurar la finalidad de los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de vivienda protegida conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 29 de diciembre, respecto a la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 28. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

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

b). De acuerdo con lo previsto en el artículo 13.3 del citado Reglamento, la adjudicación de las viviendas promovidas al amparo de este programa, podrá realizarse mediante sorteo con la intervención de los ayuntamientos de los municipios en los que se ubiquen, cumpliendo los principios de transparencia, concurrencia e igualdad.

2. Requisitos.

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

b) Las promociones deberá estar ubicadas en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de vivienda protegida conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 29 de diciembre.

3. Ayudas.

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

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

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

4. Colaboración y concertación.

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

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

5. Ámbito territorial.

En aquellos ámbitos territoriales en los que se haya detectado una de las situaciones descritas en el artículo 13.1, sin perjuicio de que se pueda convocar para todo el territorio de Andalucía.

Sección Tercera. Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción.

Artículo 29. Objeto.

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

Artículo 30. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Serán destinatarias de este programa las unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el IPREM en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 3,50 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general y 5,50 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Requisitos.

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

b) Las parcelas que se destinen a este programa deberán ser propiedad del autopromotor, deberán estar clasificadas urbanísticamente como suelo urbano consolidado; si las parcelas no cuentan con la condición de solares, las Administraciones públicas o entidades promotoras habrán de ejecutar a su costa antes de la enajenación de las mismas, las obras de urbanización necesarias para que sean adquiridas por los autopromotores en la citada condición.

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

d) La enajenación de los terrenos por parte de los ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos a que hace referencia este programa, se realizará conforme a los procedimientos legalmente establecidos.

e) La adquisición de terrenos con el destino previsto en el presente programa, estará sujeta a la garantía de ejecución en el plazo que se determine de la edificación a cuyo destino sirve la enajenación. En el plazo que se indique en la promoción correspondiente, que no podrá exceder de 5 años, debiendo consignarse la correspondiente condición resolutoria.

3. Ayudas.

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

a) Los ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos, podrán enajenar de forma individualizada y por parcelas, terrenos para la ejecución de viviendas protegidas en régimen de autopromoción individual.

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

4. Colaboración y concertación.

La Consejería competente en materia de vivienda, a través del centro directivo competente en dicha materia, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades previstas en el artículo 12, mediante los mecanismos previsto en el mismo.

5. Ámbito territorial.

Municipios pertenecientes a la red de asentamientos en áreas rurales.

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

Artículo 31. Objeto.

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

Artículo 32. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Serán destinatarias de este programa las personas menores de 35 años, con ingresos familiares inferiores a 2,50 veces el IPREM, que reúnan los requisitos para el acceso a una vivienda protegida, previstos el la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y su Reglamento, y que accedan a la compra, o adjudicación por una cooperativa de viviendas, de una vivienda protegida calificada de régimen especial, destinada a constituir su residencia habitual y permanente.

2. Requisitos.

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

2. Las personas beneficiarias de este programa deberán estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición o adjudicación de una vivienda protegida y justificar su efectiva compra o adjudicación, mediante la aportación de la correspondiente escritura pública, en el plazo que se determine en la orden reguladora, a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

3. Ayudas.

a) Mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas al pago del precio de la vivienda protegida adquirida o adjudicada. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos y procedimiento de concesión en régimen de concurrencia competitiva.

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

4. Colaboración y concertación.

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

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección Quinta. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

Artículo 33. Objeto.

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

Artículo 34. **Disposiciones particulare**s.

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

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

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

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

Artículo 35. Objeto.

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

Artículo 36. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios:

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

2. Requisitos:

a) Las personas beneficiarias de este programa serán titulares de suelos con planeamiento urbanístico estructural aprobado, que estén destinados de manera mayoritaria a viviendas protegidas, y que requieran actuaciones urbanísticas para obtener la condición de suelo urbano, así como que estén libres de gravamen que impida la ejecución total o parcial de las obras de edificación.

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

3. Ayudas:

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

4. Ámbito Territorial:

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

CAPITULO III

Ayudas al alquiler

Artículo 37. Objeto.

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

Artículo 38. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios:

Son destinatarias de este programa las personas físicas con ingresos familiares inferiores a 2,50 veces el IPREM.

2. Requisitos:

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

3. Ayudas:

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

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

4. Colaboración y concertación.

La Consejería competente en materia de vivienda, a través del centro directivo competente en dicha materia, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades previstas en el artículo 12 para la gestión de estas ayudas.

5.Ámbito Territorial:

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

TITULO III. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA

CAPITULO I

Rehabilitación residencial

Artículo 39. Disposiciones generales.

1. Los diferentes programas de rehabilitación residencial y urbana se centrarán en el objetivo de garantizar las condiciones de habitabilidad de una vivienda, según establece la normativa vigente. A tales efectos las acciones a emprender en las viviendas individuales se clasificarán en: conservación, seguridad de utilización y accesibilidad y eficiencia energética.

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

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

Artículo 40. El SIVA en relación con la identificación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA).

1. En relación con la recepción y procesado de la información a que se refiere la letra a) del apartado primero del artículo 13, el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía. (SIVA) podrá solicitar y obtener de las Administraciones autonómica y local la información que necesite para identificar los espacios donde se detecten edificaciones residenciales que puedan presentar deficiencias en su conservación, mayor edad de la edificación, y afectadas por procesos de segregación social, y los ámbitos en los que las mismas estén integrados y cuenten con graves deficiencias o antigüedad en sus servicios o infraestructuras, en concreto:

a) Características del parque residencial en el municipio.

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

c) Cuantificación del número de viviendas protegidas existentes.

d) Tipologías residenciales.

e) Condiciones de las edificaciones.

f) Regímenes de tenencia.

g) Parque público de viviendas.

Además, el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía (SIVA) identificará las actuaciones de las áreas de regeneración y renovación urbanas en Andalucía desarrolladas en el marco de los Planes andaluces de vivienda y suelo.

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

4. Todo lo anterior permitirá elaborar el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad, que tendrá la consideración de base pública de datos.

Sección Primera. Programa de rehabilitación de viviendas.

Artículo 41. Objeto.

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

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

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

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

Artículo 42. Disposiciones particulares.

1. Personas beneficiarias.

Podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas propietarias o que tengan el derecho de uso y disfrute, o sean arrendatarias con la autorización de la persona propietaria, de las viviendas sobre las que promuevan obras de conservación, la mejora de la seguridad de utilización o accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de la unidad de convivencia residente en la vivienda sean inferiores a 2,50 veces el IPREM.

2. Requisitos.

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

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

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

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

c) Tener una superficie útil, o alcanzarla con la actuación, no inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico o, en caso de no establecerse este requisito en el mismo, a 36 metros cuadrados.

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

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

f) Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, con fecha anterior a la solicitud de la subvención, que acredite los requisitos contemplados en las letras b), c), e), así como la necesidad de las actuaciones a realizar en la vivienda.

3. Ayudas.

a) Mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas contribuir a la financiación del coste de las actuaciones de rehabilitación de las viviendas. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión en régimen de concurrencia competitiva.

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

4. Colaboración y concertación.

Los ayuntamientos de los municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de solicitudes y en la entrega y distribución de las subvenciones a las personas beneficiarias. Para ello, habrá de establecerse la concertación mediante la suscripción del oportuno convenio a que se refiere el artículo 12, y por el procedimiento que en el mismo se describe.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección Segunda. Programa de rehabilitación de edificios.

Artículo 43. Objeto.

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

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

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

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

Artículo 44. Disposiciones particulares.

1. Entidades beneficiarias.

Podrán ser beneficiarias de este programa las comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, de los edificios sobre los que promuevan obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización o accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de las unidades de convivencia residentes en, al menos, la mitad de las viviendas que componen el edificio sean inferiores a 5,50 veces el IPREM.

2. Requisitos.

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

2.2. Los edificios objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

f) Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, con fecha anterior a la solicitud de la subvención, que acredite los requisitos contemplados en las letras b), c), y e), así como la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.

g) Contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptivo.

3. Ayudas.

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

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

4. Colaboración y concertación.

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

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección Tercera. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública.

Artículo 45. Objeto.

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

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

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

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

Artículo 46. Disposiciones particulares.

1. Beneficiarias.

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

2. Requisitos.

A) Para ser beneficiarias de este programa, las entidades promotoras de las actuaciones no podrán haber obtenido una ayuda para la rehabilitación del mismo edificio o vivienda en los tres años anteriores a la fecha

de publicación de la convocatoria, salvo que la nueva solicitud se curse para una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en un edificio donde residan personas con discapacidad.

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

a) Al menos, el 50 por ciento de las viviendas que componen el edificio habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes. Cuando la actuación se realice sobre viviendas esta habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvenciones reguladas en estas bases.

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

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

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

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

f) Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, con fecha anterior a la solicitud de la subvención, que acredite los requisitos contemplados en las letras b), c), y e), así como la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.

3. Ayudas.

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

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

4. Colaboración y concertación.

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

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

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

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

Sección Cuarta. Programa de adecuación funcional básica de viviendas.

Artículo 48. Objeto.

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

Artículo 49. Disposiciones particulares.

1. Personas beneficiarias

Podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas mayores de 65 años o con discapacidad, con ingresos familiares hasta 2,50 veces el IPREM, que promuevan obras para mejorar la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente.

2. Requisitos.

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

a) Cumplir alguna de las siguientes condiciones:

1.º Ser mayor de 65 años.

2.º Tener reconocido un grado de discapacidad de, al menos, el 40 por ciento y movilidad reducida.

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

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

3. Ayudas.

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

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

4. Colaboración y concertación.

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

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección Quinta. Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda.

Artículo 50. Objeto.

Proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales que tengan su origen directo en fenómenos naturales sobrevenidos.

Artículo 51. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Personas física o jurídica propietarias titulares de viviendas en situación o riesgo de ruina como consecuencia del efecto directo de fenómenos naturales sobrevenidos.

2. Requisitos.

Reparación de los daños que en su caso se hubiesen causado en las viviendas afectadas y tuviesen como efecto su inhabitabilidad o una reducción considerable de su seguridad o salubridad, como para establecer medidas de protección frente a fenómenos futuros, tanto individuales como colectivos.

3. Ayudas.

Este tipo de actuaciones se establecerán mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda que contendrá la determinación de las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas y sus cuantías, las condiciones y requisitos de los inmuebles y beneficiarios, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas.

La norma habrá de prever la compatibilidad o incompatibilidad de dichas ayudas con las medidas de reparación dimanantes de la normativa de Protección Civil.

4. Colaboración y concertación.

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

5. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CAPITULO II

Rehabilitación urbana. Ciudades mas humanas

Sección Primera. Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA).

Artículo 52. Objeto.

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

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

Artículo 53. Disposiciones particulares.

1. Entidades y personas beneficiarias.

Podrán ser beneficiarios de este programa los ayuntamientos que asuman la responsabilidad de la ejecución integral del Área de Regeneración Urbana y Accesibilidad delimitada para la actuación, así como las entidades o personas que promuevan la ejecución de actuaciones subvencionables en dicha Área, sean los propios

ayuntamientos, las entidades adscritas a los mismos, las personas propietarias de viviendas y de edificios de tipología residencial colectiva o las las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio.

2. Requisitos.

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

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

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

b) Tener clasificación urbanística de suelo urbano conforme a la legislación urbanística en vigor.

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

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

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

d) Encontrarse incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad.

Los requisitos establecidos en las letras b) y c) no serán exigibles en los supuestos de eliminación infravivienda y chabolismo.

C) Las propuestas de delimitación de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad podrán seleccionarse previa convocatoria pública a los ayuntamientos de acuerdo a los procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan, o elaborarse directamente en el ámbito de la Consejería competente en materia de vivienda. En todo caso, dichas propuestas habrán de incluir la siguiente documentación:

a) Definición detallada de los límites territoriales del ámbito urbano que se propone para su delimitación como Área de Regeneración Urbana y Accesibilidad, acompañada de la documentación cartográfica necesaria, incluido un fichero «shape» georreferenciado, y una relación que permita identificar de manera inequívoca a todos los inmuebles incluidos en la misma, objeto de rehabilitación.

b) Una memoria-programa de actuaciones que contendrá, al menos, los siguientes apartados:

1.º Justificación de la delimitación en base al diagnóstico de las problemáticas urbanas, residenciales, patrimoniales, sociales, económicas y ambientales que caracterizan el ámbito urbano propuesto respecto a su entorno.

2.º Objetivos que se pretenden alcanzar.

3.º Descripción detallada de las actuaciones subvencionables que se proponen desarrollar, incluyendo la justificación de su idoneidad técnica y el número de viviendas objeto de actuación.

4.º Descripción detallada de las acciones a realizar para integrar la participación ciudadana en la definición y desarrollo de las actuaciones en el Área de Regeneración Urbana y Accesibilidad.

5.º Programación temporal de las actuaciones.

6.º Plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso.

7.º Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento.

8.º Viabilidad económica y financiera, debiendo constar el presupuesto total de la operación y el desglose por actuaciones.

9.º En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

c) Plan de intervención social.

3. Ayudas.

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

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

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

B) Las actuaciones de provisión de equipamientos de uso colectivo a través de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico y de mejora del espacio público incluidas en Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad, podrán desarrollarse mediante su incorporación, respectivamente, a los Programas de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico y rehabilitación del espacio público, que desarrolla la Consejería competente en materia de vivienda.

4. Colaboración y concertación.

a) Las actuaciones en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad priorizarán en su desarrollo la coordinación entre las distintas Administraciones públicas y demás agentes intervinientes, así como la actuación integral coordinada entre las distintas consejerías de las Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con los correspondientes ayuntamientos, posibilitando, al mismo tiempo, la participación activa de la población afectada, de otras instituciones, así como de las organizaciones sociales interesadas en colaborar.

b) Delimitado el ámbito de actuación, la entidad u órgano convenido para la gestión de las actuaciones programadas en el Área de Regeneración Urbana y Accesibilidad procederá, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, a su desarrollo en los términos que se establezcan en los acuerdos que se formalicen entre los distintos agentes intervinientes.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

1. Las actuaciones que, en el ejercicio de sus competencias, desarrolle la Consejería competente en materia de vivienda sobre el parque de viviendas titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad serán gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

2. A efectos de su consideración en el reparto de compromisos financieros a asumir por los distintos agentes intervinientes, los fondos que se apliquen por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma.

Sección Segunda. Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan Rehabilita Patrimonio.

Artículo 55. Objeto.

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

2. Igualmente, se valorará para aquellas tipologías arquitectónicas tradicionales previamente diagnosticadas por la Consejería competente en materia de vivienda, la adopción de medidas de apoyo y fomento de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico de titularidad privada, para impedir la pérdida de este patrimonio y su puesta en valor y uso público total o parcial.

Artículo 56. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, según lo previsto en el artículo anterior, propietarias titulares de edificios incluidos dentro del Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, que tengan la consideración de bienes de interés cultural de Andalucía o se encuentren en proceso de incorporación a esos bienes por haberse incoado un expediente de catalogación, o se trate de bienes de catalogación general. Podrá también actuarse sobre edificios de elevado interés arquitectónico no incluidos en el mencionado Catálogo, a propuesta de las corporaciones locales.

2. Requisitos y ejecución.

a) La Consejería competente en materia de vivienda, en base al Inventario andaluz de edificios de titularidad pública o cedidos para uso público, elaborará un Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Edificado de Interés Arquitectónico.

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

c) En el caso de las actuaciones comprendidas en el apartado 1 del artículo anterior, la ejecución de las actuaciones contenidas en los proyectos de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico, corresponderá a la Consejería competente en materia de vivienda mediante convenio con las entidades públicas, en los términos que se establezca en la normativa de desarrollo del presente Plan.

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

3. Ayudas.

a) Por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, una vez elaborado el Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Edificado de Interés Arquitectónico, se desarrollará el presente programa mediante bases reguladoras, en la que se podrá establecer el carácter de línea abierta para la presentación de solicitudes por parte de los ayuntamientos o entidades titulares de los edificios, además de posibles convocatorias específicas fijadas al efecto. En dichas ordenes podrán establecerse líneas de ayudas, en relación con el objeto del este programa, fijando su cuantía y procedimiento de concesión, así como la posibilidad de firmar convenios con las entidades colaboradoras.

b) Las solicitudes que se presenten en cada convocatoria, que sean admitidas pero que no sean seleccionadas, quedarán incorporadas al Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Edificado vinculado a este programa, con objeto de que en sucesivas convocatorias, en las

órdenes que las regulen y cuando así se prevea, los propuestas incorporadas a dicho Documento quedarán automáticamente admitidas con la mera reiteración de la solicitud por parte de los promotores.

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

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

e) Se utilizarán para este programa el importe de la partida equivalente al menos al 1 por ciento que corresponda a la Consejería competente en materia de vivienda, cumpliendo así con el compromiso de la inversión en Patrimonio Cultural. Para ello se podrán establecer acuerdos con la Consejería competente en materia de cultura.

4. Colaboración y concertación.

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

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección Tercera. Programa de rehabilitación del espacio público. Plan Vive tu Ciudad.

Artículo 57. Objeto.

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

2. En el marco de este programa se mantendrán y/o desarrollarán los criterios y objetivos puestos en marcha conforme a Planes anteriores, que desarrollan intervenciones sobre el espacio público, así como acciones de sensibilización, formación y difusión con el objetivo final de mejorar la calidad del espacio urbano.

Artículo 58. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

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

2. Requisitos.

Las actuaciones del programa de intervención sobre el espacio público serán seleccionadas por el centro directivo en materia de vivienda de la administración autonómica, de acuerdo a los criterios y procedimientos establecidos en las convocatorias y en la normativa de desarrollo del presente Plan, en función de las disponibilidades presupuestarias.

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

a) Objetivos que se pretenden alcanzar.

b) Análisis y diagnóstico del contexto urbano general.

c) Descripción detallada de la actuación.

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

e) Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal.

f) Aspectos medioambientales y socioeconómicos.

g) Programación temporal.

h) Estudio de la viabilidad económica y financiera.

i) Indicadores de evaluación.

j) Propuestas de uso y mantenimiento.

3. Ayudas.

a) Por orden de la Consejería competente en materia de vivienda se desarrollará el presente programa, pudiéndose regular su carácter de línea abierta. En dicha Orden podrán establecerse líneas de ayudas, fijando su cuantía y procedimiento para su concesión.

b) Las solicitudes que se presenten en cada convocatoria, que sean admitidas pero que no sean seleccionadas, quedarán incorporadas a un Banco de Proyectos vinculado a este programa, que generará y gestionará el centro directivo con competencia en materia de vivienda. Con objeto de que, en sucesivas convocatorias, en las órdenes que las regulen y cuando así se prevea, los propuestas incorporadas al Banco de Proyectos de espacios públicos en Andalucía quedarán automáticamente admitidas con la mera reiteración de la solicitud por parte de los promotores.

c) La ejecución de los proyectos de adecuación de espacio público corresponderá a la Consejería competente en materia de vivienda, mediante convenio con los ayuntamientos de los municipios en que se desarrollen las actuaciones, en los términos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan, pudiéndose determinar la participación de la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el desarrollo de las actuaciones.

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

4. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección Cuarta. Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan Revive tu Centro.

Artículo 59. Objeto.

El programa de rehabilitación de conjuntos históricos Plan Revive tu Centro, establecerá un sistema de ayudas a la rehabilitación y recualificación de los espacios públicos, así como para la ordenación de los elementos privados de acceso público o visibles desde el espacio público; con la finalidad de modernizar estos espacios, actualizar los servicios y adecuar los conjuntos para lograr una ciudad más accesible y sostenible sin demérito de las circunstancias que determinan la catalogación de estos espacios como conjuntos históricos, valorizando las mismas y potenciando su valor histórico, cultural, patrimonial y etnológico, y la potencialidad turística de los mismos.

Artículo 60. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

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

2. Requisitos.

Las actuaciones propuestas habrán de incluir:

a) Objetivos que se pretenden alcanzar.

b) Análisis y diagnóstico del contexto urbano general.

c) Descripción detallada de la actuación.

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

e) Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal.

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

g) Valores Históricos, Culturales, Patrimoniales, etnológicos o similares presentes en el conjunto.

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

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

j) Aspectos medioambientales y socioeconómicos.

g) Programación temporal.

h) Estudio de la viabilidad económica y financiera.

i) Indicadores de evaluación.

3. Ayudas.

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

4. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

TITULO IV
VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

CAPITULO I
Intermediación e intervención

Sección Primera. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.

Artículo 61. Objeto.

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

Artículo 62. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

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

2. Requisitos.

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

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

b) En el caso de que el objeto de la permuta sean viviendas protegidas, deberán cumplirse los requisitos de ingresos previstos en el presente Plan para el acceso a las mismas, así como el resto de limitaciones establecidas por su regulación específica.

c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre otra vivienda, además de la que sea objeto de la permuta.

d) El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el de mercado a efectos del Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres.

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

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

3. Procedimiento.

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

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

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

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

4. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

Artículo 63. Objeto.

El objeto del programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso es la captación de viviendas procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional, ya sea en concepto de vivienda o alojamiento, bajo la administración y gestión directa de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, o bien mediante la colaboración con otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, incluyendo las propias entidades propietarias, previa la suscripción del oportuno convenio, que determine el plazo de cesión y las condiciones en las que puede alterarse el mismo, la

contraprestación prevista, que no superará los 125 euros por vivienda, y las garantías de la entidad gestora en relación con el mantenimiento del destino habitacional de las viviendas.

Artículo 64. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que se encuentren en situación de emergencia habitacional detectada por los servicios sociales comunitarios.

2. Requisitos.

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

a) Estar ubicadas en municipios andaluces en los que se haya detectado una situación de las descritas en el artículo 13.1 de este Plan o exista demanda de viviendas para personas en situación de emergencia habitacional, detectada por los servicios sociales comunitarios, o bien puesta de manifiesto a través de los datos obrantes en los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida o de otros informes o estudios sobre necesidad de vivienda que se efectúen o lleven a cabo por el Foro de la Vivienda de Andalucía o se reflejen en los planes municipales de vivienda y suelo.

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

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

B) Podrán incorporarse al programa promociones de viviendas inacabadas, siempre que al menos tengan ejecutado un 50 por ciento de la obra, o que no reúnan los requisitos b) y c) del apartado 1. En estos casos, el convenio de cesión se adaptará a esta circunstancia, en función de las obras necesarias para la terminación o adaptación.

C) Las viviendas las ocuparán de forma temporal, hasta que puedan acceder a una vivienda permanente, efectuándose la selección de personas adjudicatarias de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

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

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

3. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección Tercera. Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.

Artículo 65. Objeto.

El objeto del programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma es ayudar a dichas personas cuando, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de las rentas de arrendamiento.

Artículo 66. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

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

2. Ayudas.

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

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

c) La gestión de dichas ayudas corresponderá a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

3. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CAPITULO II

Red de viviendas gestionadas por las Entidades del Tercer Sector de Acción Social

Artículo 67. Objeto.

El objeto de este programa es la creación de una red de viviendas de integración, que se gestionará mediante la celebración de acuerdos de colaboración firmados por la Consejería competente en materia de vivienda con entidades del Tercer Sector de Acción Social que operen en el territorio andaluz, para destinar viviendas a personas en una situación particularmente vulnerable. La intención es proporcionar a las personas que la requieran una atención especial en materia de vivienda por sus circunstancias personales, económicas o sociales y en especial con menores y personas dependientes a su cargo.

Artículo 68. Disposiciones particulares.

1. Destinatarios.

Serán destinatarias de este programa las entidades el Tercer Sector de Acción Social que operen en el territorio andaluz, y que gestionen viviendas para destinarlas al alquiler a personas que se encuentren en las situaciones relacionadas en el artículo 5, cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el IPREM y se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, determinado por los servicios sociales comunitarios.

2. Requisitos.

Las viviendas deberán proceder del parque público residencial y viviendas vacías privadas. Se cederán en arrendamiento por un precio que no supere el 25 por ciento de los ingresos de la unidad familiar destinataria. La entidad que reciba las viviendas se constituirá en la responsable de la gestión, control y seguimiento de la persona o personas que residan en las viviendas de integración social, así como de las rentas que se deban satisfacer por el alquiler.

La ocupación de las viviendas será de carácter transitorio, con objeto de cubrir las necesidades residenciales de forma urgente.

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

3. Ayudas

Por orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse líneas de ayudas a las referidas entidades, en relación con el objeto del este programa, mediante la concertación de convenios de gestión. Esta orden regulará el procedimiento, requisitos y condiciones de otorgamiento de las ayudas correspondientes a este programa.

4. Colaboración y concertación.

Se fomentará una acción coordinada entre la Administración pública o las organizaciones sin ánimo de lucro cuyos fines sea la realización de actividades de carácter social, con los municipios o con otros departamentos de la Junta de Andalucía, para que conforme a las competencias de cada uno, se pueda alcanzar una solución eficaz de manera conjunta para proporcionar vivienda a las personas y familias con mayores dificultades.

5. Ámbito territorial.

En aquellos ámbitos territoriales en los que se haya detectado una de las situaciones descritas en el artículo 13.1 de este Plan, sin perjuicio de que se pueda aplicar este programa para todo el territorio de Andalucía.

CAPITULO III

Protección de personas afectadas por desahucios

Artículo 69. Objeto.

Este programa tiene por objeto proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda. Así mismo proporcionará información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente.

Artículo 70. Atención prioritaria y singularizada.

El programa de protección a personas afectadas por desahucios atenderá, de forma prioritaria y singularizada, además de a las personas indicadas en el artículo anterior, a las personas de especial protección señalados en el artículo 5 y, específicamente, a aquellas personas que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica, mediante:

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

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

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

d) Información y asesoramiento a personas con movilidad reducida que necesiten una vivienda adaptada.

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

Artículo 71. Desarrollo y ejecución.

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

Para ello entre el personal de dicha Consejería se creará un cuerpo de asesores, que quedarán acreditados para realizar gestiones ante los organismos judiciales, entidades financieras y cuanto otros entes participen en los procesos.

Artículo 72. Carácter integral.

Al objeto de prestar una información y asesoramiento de carácter integral en materia de desahucios, el resto de consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con relación a esta materia, darán un trato singularizado y preferente a cualquier demanda o solicitud de colaboración procedente del programa de protección a personas afectadas por desahucios.

Artículo 73. Convenios de colaboración o cooperación.

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

CAPITULO IV

Viviendas para realojos y emergencias

Sección Primera. Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio.

Artículo 74. Objeto.

El objeto de este programa es facilitar, en términos de eficiencia de recursos, el ejercicio del derecho a una vivienda digna en relación con aquellas personas o unidades familiares que, como consecuencia de un cambio de circunstancias en el trabajo, o potenciales riesgos económicos que puedan suponer una merma de sus ingresos, hayan perdido su vivienda habitual por no poder hacer frente al pago de sus préstamos hipotecarios o de la renta del alquiler, con la pérdida patrimonial de los ingresos efectuados que ello implica.

Artículo 75. Disposiciones particulares.

1. Destinatarias.

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

2. Requisitos.

a) Estar en proceso de ejecución hipotecaria o en situación de desahucio por motivo de alquiler, y tener acreditado mediante informe de los servicios sociales comunitarios encontrarse en una situación de vulnerabilidad residencial.

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

c) La orden de la Consejería competente en materia de vivienda que desarrolle este programa incorporará la posibilidad de ocupar la misma vivienda sujeta a la ejecución, con el consentimiento de la entidad financiera, o el realojo en otra vivienda que puede ser proporcionada por el municipio de residencia de la persona afectada.

3. Ayudas.

A) Los beneficiarios recibirán una ayuda para el pago del alquiler, cuya cuantía podrá ajustarse a las siguientes circunstancias:

a) Para las personas que cumplan los requisitos expuestos anteriormente, las ayudas podrán ser hasta del 40 por ciento de la renta de alquiler.

b) Para las personas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

B) Por orden de la Consejería competente en materia de vivienda se regulará el procedimiento, requisitos y condiciones de otorgamiento de las ayudas correspondientes a este programa.

4. Colaboración y concertación.

La Consejería competente en materia de vivienda, a través del centro directivo competente en dicha materia, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades previstas en el artículo 12.

5. Ámbito territorial.

El territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección Segunda. Programas de apoyo a las emergencias residenciales.

Artículo 76. Objeto.

Este programa tiene por objeto proporcionar soluciones a las personas, unidades familiares o de convivencia, que se encuentran en una situación de absoluta imposibilidad de atender las obligaciones de pago derivadas de la renta en alquiler, o de los derivados de la hipoteca de la vivienda en la que tenga establecida su residencia habitual y permanente. Está especialmente destinada a aquellas unidades que los servicios sociales comunitarios determinen que se encuentran en riesgo o situación de exclusión social derivado de la posibilidad de perder su vivienda.

Artículo 77. Disposiciones particulares.

1. Destinatarias.

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

2. Requisitos.

Para ser destinatarias de este programa, los ingresos de la unidad familiar no podrán superar los 2,5 veces el IPREM. Las situaciones de necesidad deberán ser evaluadas y priorizados por las entidades locales, con preferencia por la atención a las unidades familiares con hijos menores de edad o personas dependientes a su cargo y las mujeres víctimas de violencia de género.

3. Ayudas.

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

4. Colaboración y concertación.

La Consejería competente en materia de vivienda, a través del centro directivo competente en dicha materia, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades previstas en el artículo 12.

5. Ámbito territorial.

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

TITULO V

INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN, COOPERACIÓN Y FORO VIVE EN ANDALUCÍA

CAPITULO I

Investigación

Artículo 78. Finalidades.

El análisis y el conocimiento de la realidad de la vivienda en Andalucía es un factor fundamental a la hora de determinar las medidas a adoptar para propiciar un proceso de transformación que repercuta en una mejora en las condiciones de vida de la ciudadanía Andaluza. En este nuevo Plan se pretende promover la actividad investigadora sobre temas específicos en las distintas áreas de intervención a efectos de fundamentar actuaciones concretas y coherentes.

Se promoverán líneas de subvención para proyectos de investigación, fomento y formación en el ámbito de vivienda, rehabilitación y arquitectura.

Artículo 79. Objeto.

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

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

Articulo 80. Líneas de actuación.

1. Las líneas de actuación abarcan la realización de estudios, publicaciones, registro, catalogación y difusión del conocimiento arquitectónico y urbano y la transferencia de valores universales. También se incluyen aquellas actividades de divulgación como la organización y participación en encuentros y exposiciones. Están constituidas por las actuaciones de capacitación en técnicas y metodologías para la intervención arquitectónica, residencial, de planeamiento urbano y de planificación territorial.

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

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

Artículo 81. Temas prioritarios.

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

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

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

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

4. El Espacio Urbano en los ámbitos que competen a la Consejería, incluidos los aspectos relacionados con el medio ambiente, la accesibilidad y la movilidad y la seguridad.

Artículo 82. Medidas.

En el marco del programa se llevará a cabo la promoción y desarrollo de la actividad investigadora y acciones de innovación sobre la situación de la vivienda en Andalucía y fomento de la arquitectura mediante convocatorias de subvenciones de carácter anual.

Artículo 83. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán solicitar las subvenciones que se regulen las Universidades públicas andaluzas

Artículo 84. Régimen Jurídico.

En todo lo no previsto en el presente plan, las subvenciones se regirán por lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, sus disposiciones de desarrollo así como por las restantes normas de Derecho Administrativo que sean de aplicación.

CAPITULO II

Formación

Artículo 85. Finalidades.

La vivienda representa en la actualidad una de las principales preocupaciones no sólo de los ciudadanos y de la sociedad en su conjunto, sino también de las Administraciones públicas, dadas las múltiples implicaciones que este asunto tiene en la propia estructura social, en los hábitos de vida, en las expresiones culturales y en la convivencia.

Por ello, se considera necesario proporcionar una preparación especial a los profesionales del sector, entidades colaboradoras previstas en el artículo 12 y trabajadores de los servicios públicos que directamente traten esta temática, mediante la incorporación de los contenidos adecuados en el desarrollo de acciones formativas específicas. También, promover acciones dirigidas a la formación de jóvenes andaluces en materias relacionadas con la vivienda, la arquitectura y la rehabilitación, en el contexto de la administración autonómica.

Artículo 86. Objeto.

1. Es objeto de este programa diseñar y promover programas de formación para las personas que realicen actividades relacionadas con el ámbito de la vivienda y de la arquitectura, permitiendo una adecuación

constante a la aplicación de conocimientos. Tendrán especial relevancia aquellas acciones encaminadas a dar a conocer las contenidos, metas y objetivos de la nueva Agenda Urbana 2030.

2. Como refuerzo e impulso de las líneas y medidas del presente Plan se considera la importancia de fomentar de la manera más amplia posible una cultura de la rehabilitación que propicie y acompañe un cambio de modelo en la sociedad andaluza encaminado a la racionalización de las intervenciones y la reducción de su impacto medioambiental. Para ello se promoverán con este fin una serie de acciones de formación, información y sensibilización de la cultura de la rehabilitación, tanto edificatoria como urbana, que resalten la oportunidad de reutilizar los recursos existentes, dinamicen la economía, impulsen la integración social, activen el espacio público o mejoren la eficiencia energética, difundiendo y reconociendo los ejemplos de buenas prácticas en la intervención, gestión y mantenimiento de la ciudad consolidada.

Artículo 87. Medidas.

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

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

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

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

d) Desarrollo de acciones de formación, información y sensibilización de la cultura de la rehabilitación se impulsarán y coordinarán por parte de la Consejería competente en materia de vivienda, y se desarrollarán en los formatos que permitan la difusión de sus contenidos de la manera más amplia posible en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dirigidas tanto al ámbito profesional y especializado como a la ciudadanía en general.

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

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

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

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

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

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

Artículo 88. Destinatarios.

En el caso de becas de formación, será destinatarios los jóvenes profesionales del sector de la arquitectura. El personal dependiente de la Consejería y entidades locales, profesionales libres y personal vinculado al sector de la arquitectura, la rehabilitación y la vivienda, serán destinatarios de la formación específica.

Artículo 89. Régimen Jurídico.

En todo lo no previsto en el presente plan, las subvenciones se regirán por lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, sus disposiciones de desarrollo así como por las restantes normas de Derecho Administrativo que sean de aplicación.

CAPITULO III

Difusión. Premios Vive en Andalucía

Artículo 90. Finalidades.

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

2. Se establecen unas bases reguladoras que permitan la concesión de los premios de vivienda en Andalucía con la denominación Premio Vive en Andalucía. Estos premios se conceden con la intención de estimular, mediante el reconocimiento público, la destacada labor que desarrollan entidades, asociaciones, empresas, profesionales, que hayan contribuido con su trabajo al conocimiento y difusión de materias y acciones relacionadas con la vivienda en Andalucía.

Artículo 91. Objeto.

Es objeto de estas actuaciones el diseñar y promover programas y actividades que signifiquen y hagan pública y compartida la excelencia de las mejores obras y trabajos en el ámbito de la vivienda y la arquitectura, estimulando mediante el reconocimiento público, la destacada labor que desarrollan entidades, asociaciones, empresas, profesionales, que hayan contribuido con su trabajo al conocimiento y difusión de la arquitectura andaluza. Se propone además destacar el conjunto de la labor continuada que los profesionales o instituciones han puesto a su servicio, constituyéndose como trayectorias de significado trascendente en el panorama arquitectónico andaluz.

Artículo 92. Medidas.

Se incluyen en este programa las siguientes medidas:

1. Convocatoria de los Premios Vive en Andalucía, ateniéndose, según determine dicha convocatoria, a las modalidades de arquitectura de nueva planta, de rehabilitación y por trayectoria profesional; intervención en espacios públicos; proyecto fin de grado o fin de master; joven trayectoria arquitectónica y construcción.

Se pretende alcanzar con estas modalidades cualquier obra o especialidad, como pueda ser obra construida, rehabilitación, investigación, protección del patrimonio arquitectónico o la naturaleza, evolución tecnológica o aprovechamiento social, siempre y cuando su adscripción al campo de la vivienda y la arquitectura sea inequívoca y su relación con Andalucía incuestionable, aunque no será exigencia la residencia del autor o la presencia de la mayor parte de la obra en el territorio de la Comunidad Autónoma. Tendrá carácter honorífico y anual y se concederá, de forma alternativa a una obra o trabajo y a una trayectoria de significado trascendente en el panorama arquitectónico andaluz.

2. Actualización sistemática de los contenidos relativos a las actuaciones del centro directivo competente en materia de vivienda en la página Web de la Consejeria competente en dicha materia, así como su difusión a través las redes sociales.

Artículo 93. Destinatarios**.**

Las medidas antes descritas irán destinadas a los profesionales de la arquitectura, personas físicas o jurídicas públicas o privadas propietarias de los trabajos, que cumplan con los requisitos y objetivos propuestos en la convocatoria, así como la ciudadanía en general.

Artículo 94. Régimen jurídico.

1. Los premios a los que se refiere esta Orden, además de por lo previsto en la misma, se regirán por las disposiciones que sobre procedimientos de concesión y gestión de subvenciones rijan para la Administración de la Junta de Andalucía, en concreto:

a) Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

b) Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, en cuanto a sus preceptos básicos.

c) Decreto 282/2010, de 4 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, así como el resto de normativa que fuera de aplicación.

CAPITULO IV

Programas de cooperación territorial europea

Artículo 95. Finalidades.

Para el periodo de programación europeo 2020-2026, la Consejería competente en materia de vivienda podrá participar, teniendo la posibilidad de recibir financiación, en los programas promovidos y financiados por la Comisión Europea.

Artículo 96. Objeto.

Es objeto de este programa divulgar, informar y promover la participación de diferentes tipos de entidades en las distintas convocatorias cofinanciadas por la Comisión Europea, en el marco del objetivo de la cooperación territorial europea.

Artículo 97. Medidas.

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

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

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

c) Participación de la Consejería y sus empresas en las distintas convocatorias de los programas de cooperación territorial europea.

CAPITULO V

Foro Vive en Andalucía

Artículo 98. Finalidades.

Ante la necesidad de generar un espacio de puesta en común de los conocimientos, acciones, programas, información y estado de ejecución de las actuaciones en las materias relacionadas con la vivienda en Andalucía, se constituirá el Foro Vive en Andalucía, como un marco útil y eficaz de intercambio de experiencias con capacidad de generar sinergias.

Artículo 99. Objeto.

El objeto del Foro es servir de instrumento que facilite la participación y la transferencia de información y conocimiento en materia de vivienda en Andalucía. La Consejería competente en materia de vivienda regulará su composición, régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico.

Artículo 100. Funciones.

El Foro Vive en Andalucía tendrá las siguientes funciones:

a) Propiciar el encuentro y la participación de todos los sectores afectados en el ámbito de la vivienda.

b) Realizar un diagnóstico exhaustivo y permanentemente actualizado de la situación de la vivienda, el suelo y la ciudad en Andalucía.

c) Asesorar sobre la planificación de la acción normativa en el ámbito de la vivienda.

d) Estudiar y analizar la función social de la vivienda y la realidad social y económica de la misma, con especial atención al ejercicio de los derechos habitacionales y a la incidencia de los suministros básicos a las viviendas.

e) Contribuir a la rehabilitación sostenible y accesible de viviendas y ciudades: Lab-construcción sostenible.

f) Constituir un contenedor digital de acceso libre a la producción institucional, científica e investigadora en materia de vivienda y ciudad, dentro de los términos que permita la normativa que en cada caso sea aplicable.

g) Colaborar en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier órgano público.

h) Celebración de un encuentro de debate anual.

i) Cualesquiera otras que, en el ámbito de sus funciones, le sean encomendadas por la Consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional primera. Publicidad institucional.

En todas las actuaciones contempladas en el presente Plan, los actos de difusión y publicidad y los carteles de obra deberán recoger expresamente su inclusión en el citado Plan, de acuerdo con lo establecido a tal efecto por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda. En el caso de que las actuaciones cuenten con financiación FEDER, se deberá cumplir con la normativa europea de referencia.

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

A los efectos de lo establecido en el artículo 7, las entidades locales de Andalucía habrán de aprobar definitivamente su plan municipal de vivienda antes del plazo de un año contado desde la entrada en vigor del presente Decreto. En caso de que transcurrido dicho plazo, el citado instrumento no se encuentre aprobado definitivamente, las promociones públicas o privadas de vivienda protegida situadas dentro del término municipal, así como las actuaciones que se desarrollen al amparo a algunos de los programas previstos en este Plan, se tendrán que ajustar a los términos establecidos en los mismos, sin que puedan producirse los ajustes que se prevén para los caso en los que los municipios cuenta con plan municipal de vivienda y suelo aprobado. En caso de estar ya aprobado a la entrada en vigor de este Plan, en dicho periodo habrán de ajustarlo a sus determinaciones.

Disposición adicional tercera. Ingresos familiares.

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

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

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

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

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

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

En función del número de miembros de la unidad familiar:

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

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

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

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

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

Disposición adicional quinta. Actuaciones del programa regional de espacios públicos.

Las actuaciones incluidas en el programa regional de espacios públicos, reguladas en la Orden de la Consejería Obras Públicas y Transportes de 17 de junio de 1998, por la que se aprueba el programa regional de espacios Públicos y se dictan normas para su desarrollo, que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de este Decreto, podrán financiarse hasta su terminación con cargo a los recursos presupuestarios habilitados para el programa de regeneración del espacio público urbano del presente Plan. PENDIENTE DE ENUMERAR las actuaciones en marcha cuando vaya a publicarse el Plan.

Disposición adicional sexta. Actuaciones del programa de rehabilitación de edificios públicos de interés arquitectónico.

Las actuaciones incluidas en el programa de rehabilitación de patrimonio público de interés arquitectónico, para las que se hubieran suscrito convenio marco o de ejecución, a la entrada en vigor de este Decreto, podrán financiarse hasta su terminación con cargo a los recursos presupuestarios habilitados para el programa de rehabilitación de edificios públicos del presente Plan. PENDIENTE DE ENUMERAR las actuaciones en marcha cuando vaya a publicarse el Plan.

Disposición adicional séptima. Conceptos utilizados en este Decreto.

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

Disposición adicional octava. Revisión de coeficientes territoriales.

Los coeficientes territoriales reflejados en el Anexo IV, al que se refiere el artículo 19 de este Decreto, deberá ser revisado cada dos años, pudiendo modificarse, en su caso, mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional novena. Programas y bases reguladoras de anteriores planes de vivienda.

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

2. Todas las actuaciones financiadas a partir de primero de enero de 2020 con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que se efectúen al amparo de alguno de estos programas o bases reguladoras, se considerarán, a todos los efectos, objetivos de financiación del presente Plan.

Disposición transitoria primera. Ayudas a personas inquilinas del programa de fomento del alquiler y a personas promotoras de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler.

Se podrán reconocer y abonar, en tanto lo permitan las disponibilidades presupuestarias, las ayudas a personas inquilinas del programa de fomento del alquiler y a personas promotoras de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler correspondientes al Plan estatal para la vivienda y la rehabilitación 2009-2012 o anteriores, cuyas solicitudes no se encuentren afectadas por la disposición adicional segunda de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Disposición transitoria segunda. Ayudas a agencias de fomento del alquiler de los programas de fomento del alquiler de anteriores Planes andaluces de vivienda.

Se podrán reconocer y abonar, en tanto lo permitan las disponibilidades presupuestarias, las ayudas a agencias de fomento del alquiler de los programas de fomento del alquiler de anteriores Planes andaluces de vivienda, cuyas solicitudes estén pendientes de resolución a la entrada en vigor del presente Plan.

Disposición transitoria tercera. Otras actuaciones acogidas a planes anteriores.

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

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

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

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

d) Que se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes de vivienda, aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos o de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

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

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

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

3. Las viviendas calificadas al amparo de anteriores planes de vivienda, que no hayan podido adjudicarse ante la falta de demanda adecuada, podrán adaptarse, a todos los efectos, a las condiciones y el régimen derivado de este Plan mediante diligencia a la calificación otorgada, expedida por el órgano que emitió dicha calificación, incluso habiendo obtenido calificación definitiva. En este último caso se procederá a la modificación en el registro de la propiedad de conformidad con la normativa estatal sobre la materia.

Disposición transitoria cuarta. Plan Andaluz de Inspección.

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

Disposición derogatoria. Derogación normativa.

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

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

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

2. Las órdenes de desarrollo y tramitación de los distintos programas previstos en este Plan deberán aprobarse por dicha Consejería en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de entrada en vigor del mismo.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

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

ANEXO I. GLOSARIO DE CONCEPTOS UTILIZADOS EN ESTE DECRETO

Alquiler con opción de compra.

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

Alquiler social.

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

Ámbitos territoriales.

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

Arrendamiento.

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

Ayudas financieras.

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

Calificación de una vivienda o actuación como protegida.

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

Dación en pago.

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

Edificio de consumo de energía casi nulo.

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

Familia/Unidad familiar.

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

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

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

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

Gentrificación.

El término se refiere al proceso de transformación de un espacio urbano deteriorado, a partir de la reconstrucción, que provoca un aumento de los alquileres o del coste habitacional en estos espacios. Esto induce a que los residentes tradicionales abandonen el barrio. Este proceso tiene especial relevancia en los últimos años en ciudades con importante potencial turístico y relevancia económica.

Indicador Público de renta de efectos Múltiples (IPREM).

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

Infravivienda

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

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

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

Ingresos familiares.

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

Módulo básico y módulo ponderado.

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

Parque público residencial.

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

Personas con discapacidad.

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

Personas en situación de dependencia.

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

Personas desempleadas.

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

Personas sin hogar.

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

Registro público municipal de demandantes de vivienda protegida.

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

Terminada.

Cuando está totalmente acabada la construcción. Con los siguientes requisitos: a) Licencia de obras. b) Certificación por Técnico competente. c) Cumplir los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación. d) El otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable. e) Certificación de eficiencia energética. f) Libro del Edificio. g) Acta de recepción de la Obra. h) Identificación de las coordenadas de referenciación geográfica.

Unidad de convivencia.

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

Viviendas protegidas.

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

ANEXO II. OBJETIVOS

PROGRAMAS	INDICADOR	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
1. ACCESO A LA VIVIENDA							
PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA							
Fomento del Parque de Viviendas Protegidas en Alquiler	Viv financiadas	566	609	700	700	700	3.275
Promoción de Vivienda en Suelos VP-30%	Viv calificadas	3.000	4.000	5.150	6.200	7.200	25.550
Autopromoción	Viv calificadas	145	150	160	160	160	775
Ayudas a jóvenes adquisición	viv iniciadas	800	2.000	2.200	2.400	3.000	10.400
Subsidiación de préstamos	nºAyudas/viv/año	13.496	12.500	11.000	9.000	7.000	52.996
Adecuación de Suelos	nºAyudas/viv	60	100	100	100	100	460
AYUDAS AL ALQUILER	nºAyudas/viv/año	17.795	4.758	14.635	9.877	19.753	66.817
	Total actuaciones	35.862	24.117	33.945	28.437	37.913	160.273
2. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA							
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL							
Rehabilitación de vivienda	n.º de viviendas	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	7.500
Rehabilitación de edificios	n.º de viviendas	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	8.500
Rehabilitación del parque residencial de titularidad pública	n.º de viviendas	820	620	620	620	620	3.300
Adecuación funcional básica	n.º de viviendas	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200	16.000
Actuaciones excepcionales en materia de vivienda	n.º de viviendas		200	200	200		600
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN URBANA							
Áreas de regeneración urbana y accesibilidad	n.º de viviendas	1.800	2.070	630	500		5.000
Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	n.º de edificios		10		10	10	30
Rehabilitación del espacio público	m² regenerados	20.000	10.000	20.000	10.000	10.000	70.000
Rehabilitación de Conjuntos históricos	m² regenerados		100.000		100.000		200.000
	Total viviendas	9.020	9.290	7.850	7.720	7.020	40.900
	Total edif. int. Arq.		10		10	10	30
	Total m² regen.	20.000	110.000	20.000	110.000	10.000	270.000
3. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL							
Permutas y bolsa de oferta de vivienda	n.º viviendas	20	20	20	20	20	100
Incorporación de viviendas al parque público	n.º viviendas	400	400	400	400	400	2.000
Inquilinos parque público	nºayudas	800	800	800	800	800	4.000
Red de viviendas tercer sector	nºviviendas	70	70	70	70	70	350
Realojo ejecuciones hipotecarias	nºactuaciones	450	450	500	500	500	2.400
Emergencias residenciales	nºAyudas/viv/año	1.300	1.400	1.500	1.500	1.500	7.200
Ayudas a promotores integración social	nºAyudas/viv/año	1.400	1.400	1.300	1.200	1.100	6.400
	Total	4.440	4.540	4.590	4.490	4.390	22.450
TOTAL ACTUACIONES DE VIVIENDA							223.623
4. INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN Y COOPERACIÓN							
Investigación	n.º proyectos	12	12	13	13	14	64
Formación	nº becas	5	5	5	5	5	25
Difusión y premios	n.º jornadas	16	16	16	16	16	80
	Total actuaciones	33	33	34	34	35	169

ANEXO III. FINANCIACIÓN

PROGRAMAS	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
1. ACCESO A LA VIVIENDA						
PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA	**34.664.297**	**44.458.582**	**47.998.196**	**48.438.692**	**50.595.000**	**226.154.767**
Fomento del Parque de Viviendas Protegidas en Alquiler	12.577.207	16.575.389	18.057.072	17.870.914	18.003.414	**83.083.996**
Ayudas jóvenes adquisición	2.720.000	9.520.000	14.280.000	15.640.000	18.360.000	**60.520.000**
Subsidiación de préstamos	19.017.090	17.663.193	14.961.124	14.227.778	13.531.586	**79.400.771**
Adecuación de Suelos	350.000	700.000	700.000	700.000	700.000	**3.150.000**
AYUDAS AL ALQUILER	**24.023.333**	**6.423.333**	**19.756.666**	**13.333.333**	**26.666.666**	**90.203.331**
Ayudas al alquiler	24.023.333	6.423.333	19.756.666	13.333.333	26.666.666	**90.203.331**
2. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA						
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	**32.357.286**	**28.802.100**	**28.802.100**	**28.802.100**	**26.802.100**	**145.565.686**
Rehabilitación de vivienda	12.266.100	12.266.100	12.266.100	12.266.100	12.266.100	**61.330.500**
Rehabilitación de edificios	6.316.000	6.316.000	6.316.000	6.316.000	6.316.000	**31.580.000**
Rehabilitación del parque residencial de titularidad pública	9.275.186	3.720.000	3.720.000	3.720.000	3.720.000	**24.155.186**
Adecuación funcional básica	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	**22.500.000**
Actuaciones excepcionales en materia de vivienda		2.000.000	2.000.000	2.000.000		**6.000.000**
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN URBANA	**41.874.781**	**51.015.182**	**44.139.943**	**32.317.684**	**7.356.125**	**176.703.715**
Áreas de regeneración urbana y accesibilidad	25.904.180	34.786.445	11.275.000	9.280.000		**81.245.625**
Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	12.126.080	10.776.700	8.880.860	6.955.025	1.129.190	**39.867.855**
Rehabilitación del espacio público	3.844.521	5.452.037	17.984.083	10.082.659	226.935	**37.590.235**
Rehabilitación de Conjuntos históricos			6.000.000	6.000.000	6.000.000	**18.000.000**
3. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL	**8.788.580**	**12.113.580**	**12.774.222**	**13.134.864**	**13.045.506**	**59.856.752**
Red de viviendas tercer sector	210.000	420.000	420.000	420.000	420.000	**1.890.000**
Realojo ejecuciones hipotecarias	1.350.000	2.700.000	2.850.000	3.000.000	3.000.000	**12.900.000**
Emergencias residenciales	6.335.000	8.100.000	8.700.000	9.000.000	9.000.000	**41.135.000**
ayudas a promotores integración social	893.580	893.580	804.222	714.864	625.506	**3.931.752**
4. INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN Y DIFUSIÓN	**812.500**	**837.500**	**862.500**	**887.500**	**912.500**	**4.312.500**
Investigación	700.000	725.000	750.000	775.000	800.000	**3.750.000**
Formación	82.500	82.500	82.500	82.500	82.500	**412.500**
Difusión-Jornadas	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	**150.000**
TOTAL FINANCIACIÓN						**702.796.751**

ANEXO IV. COEFICIENTES TERRITORIALES

GRUPO 1. COEFICIENTE: 1,45		
CÁDIZ	FUENGIROLA	RINCÓN DE LA VICTORIA
ROTA	MÁLAGA	TORREMOLINOS
BENALMÁDENA	MARBELLA	SEVILLA
ESTEPONA	MIJAS	

GRUPO 2. COEFICIENTE: 1,30		
EL PUERTO DE SANTA MARÍA	GRANADA	ALAHURÍN DE LA TORRE

GRUPO 3. COEFICIENTE: 1,15		
ALMERIA	SAN FERNANDO	RONDA
ROQUETAS DE MAR	SAN ROQUE	VELEZ-MÁLAGA
EL EJIDO	CÓRDOBA	ALCALÁ GUADAIRA
NIJAR	MOTRIL	CAMAS
ALGECIRAS	HUELVA	CARMONA
ARCOS FRA	JAÉN	CORIA DEL RIO
CHICLANA FRA	LINARES	DOS HERMANAS
JEREZ FRA	ANTEQUERA	MAIRENA DEL ALJARAFE
LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN		

GRUPO 4. COEFICIENTE: 1,00
RESTO DE MUNICIPIOS