4.12. VIVIENDA, URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Los recursos asignados a la política de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio en 2027 se sitúan en los 925,3 millones de euros, lo que supone un incremento del 21,2% respecto al ejercicio anterior (161,9 millones de euros más). Resulta especialmente destacable que las operaciones de capital concentran el 63,5% del total de fondos asignados a esta política, con una cifra de 587,2 millones de euros, un 6,5% más que el ejercicio anterior.

El programa de Vivienda, Rehabilitación y Suelo concentra el 97,3% de los créditos, con una dotación de 900,2 millones de euros, un 21,7% más que en 2026.

La política de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio del Gobierno andaluz se articula en torno a tres pilares: proporcionar una vivienda asequible, adecuada y digna; fomentar el uso eficiente del suelo; y planificar el crecimiento urbano de manera ordenada y equilibrada, con el objetivo de promover ciudades más humanas, cohesionadas y sostenibles y un territorio capaz de responder a las necesidades sociales, económicas y ambientales de Andalucía.

La **vivienda** es un derecho reconocido entre los principios rectores de la política social y económica de nuestra Carta Magna y, como tal, plantea retos que afectan directamente al bienestar de la ciudadanía. Entre ellos se encuentran el desarrollo de iniciativas que faciliten el acceso a la vivienda en venta y en alquiler, en condiciones asequibles, especialmente de colectivos con mayores dificultades, como los jóvenes y la población vulnerable; la regeneración de barriadas; y la rehabilitación de edificios, con especial atención a los que presentan carencias de accesibilidad, como la ausencia de ascensores, así como a los edificios públicos y privados protegidos o de especial singularidad.

El incremento sostenido de la demanda residencial, la evolución de los precios de compra y alquiler y el crecimiento demográfico registrado en determinadas áreas urbanas de Andalucía hacen necesario intensificar las políticas dirigidas a incrementar la oferta de vivienda asequible, promoviendo las condiciones necesarias y estableciendo las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Desde la perspectiva urbanística y de la vivienda, el objetivo de la Junta de Andalucía es avanzar hacia modelos de ciudad cohesionados y sostenibles al servicio del interés general, orientando el crecimiento de las ciudades hacia soluciones óptimas de desarrollo integral, y actuando en dos líneas estratégicas: el fomento del planeamiento urbanístico y el apoyo a la gestión municipal.

Las actuaciones desarrolladas en las dos últimas legislaturas han permitido sentar las bases de un nuevo modelo de política de vivienda en Andalucía, centrado en el incremento de la oferta, la movilización de suelo, la colaboración público-privada y la rehabilitación urbana, avanzando hacia un mercado residencial más accesible y equilibrado.

Por otra parte, la **ordenación del territorio** implica el uso racional y sostenible de los recursos naturales y el suelo, buscando el equilibrio sostenible entre el desarrollo económico, la protección del medio ambiente y el bienestar social. Ello, relacionado con la política de vivienda, se traduce en proporcionar suelo suficiente y adecuado para el fomento de viviendas asequibles, resolviendo o paliando el déficit producido por distintas circunstancias que se han padecido en los últimos tiempos ocasionando insuficiencia en la oferta inmobiliaria. En definitiva, persigue el uso inteligente del territorio, incorporando como objetivo la mejora de la competitividad de los recursos, las oportunidades y potencialidades de desarrollo existentes en cada momento en las diferentes partes de un territorio.

Una ordenación adecuada del territorio asegura que la comunidad autónoma se desarrolle de manera armónica y sostenible, evitando la degradación ambiental, promoviendo la resiliencia ante desastres y frente al cambio climático y dando respuesta a las necesidades de la ciudadanía en materia residencial, productiva y de servicios. Esta política urbanística se desarrolla, además, en el marco de la competencia exclusiva de la comunidad autónoma en materia de ordenación del territorio, con el objetivo de consolidar un territorio equilibrado y cohesionado, respetando la diversidad de Andalucía y poniendo en valor sus recursos económicos, ambientales y culturales.

El Presupuesto 2027 consolida el esfuerzo inversor realizado en ejercicios anteriores y refuerza los recursos destinados al acceso a la vivienda, la rehabilitación y la regeneración urbana. Asimismo, servirá de cauce para emprender distintas líneas de acción que permitan avanzar en la puesta en carga de nuevos

desarrollos residenciales, incrementar progresivamente el parque de vivienda protegida y asequible, y consolidar la capacidad de respuesta del sistema residencial andaluz.

Una Ley de Vivienda para ampliar la oferta, facilitar el acceso y aportar seguridad jurídica

La Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía (LVA), cuya entrada en vigor tuvo lugar en enero de 2026, se configura como el marco legal destinado a abordar algunos de los desafíos más urgentes en materia de acceso a la vivienda. La norma establece las condiciones necesarias para garantizar este derecho, promover la emancipación de los jóvenes, garantizar la habitabilidad de las viviendas existentes y proteger a las personas con mayores dificultades.

La aprobación de la LVA supone una reforma de amplio alcance del marco autonómico de vivienda, al dotar a Andalucía de instrumentos destinados a aumentar la oferta residencial, agilizar la gestión y favorecer el acceso a la vivienda. La nueva norma reúne y actualiza el marco regulador anterior, superando el fraccionamiento derivado de los distintos textos normativos que se habían ido incorporando al régimen jurídico de la vivienda protegida, el derecho a la vivienda, el cumplimiento de la función social de la vivienda y los derechos de tanteo y retracto en determinados supuestos.

La Ley 5/2025 busca ampliar la oferta de vivienda pública y privada, fomentando la construcción de nuevas unidades destinadas a familias con dificultades de acceso a la vivienda, especialmente los jóvenes y otros colectivos vulnerables o de especial protección, e incentivando el alquiler y la compra a precios asequibles. Asimismo, pretende favorecer un modelo de ciudad sostenible y equilibrado.

La LVA se sustenta en varios ejes principales de actuación. El primero se centra en la **producción de suelo para viviendas a precio asequible**, mediante medidas como la creación de una bolsa de suelo disponible o la incorporación de los suelos urbanos dotacionales al uso residencial para configurar una infraestructura de equipamiento en alquiler.

El segundo eje apuesta por el **incremento de la oferta de vivienda**, mediante subvenciones a promotores públicos y privados y la creación de las áreas prioritarias de vivienda, en las que se concentrarán los recursos de la Administración en forma de ayudas al alquiler, ayudas a la compra o incentivos a la construcción de nueva vivienda, a la urbanización de suelo o a la rehabilitación. La Ley simplifica asimismo la gestión administrativa para la construcción de vivienda protegida y la gestión de los demandantes de vivienda. Finalmente, impulsa la colaboración público-privada como instrumento para acelerar la producción de vivienda asequible y multiplicar el impacto de los recursos públicos.

En tercer lugar, la LVA persigue el **equilibrio de la oferta de vivienda en venta y alquiler y de los distintos usos de la vivienda**, defendiendo el uso residencial habitual y permanente. En este sentido, incorpora nuevas formas de residencia, como los alojamientos temporales, destinados a personas que por diferentes motivos se ven obligadas a desplazarse de sus ciudades.

Asimismo, la Ley incide en la **mejora y optimización del parque residencial**, mediante un inventario del parque público de vivienda de titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y de sus entes adscritos o dependientes, incluyendo la identificación de las viviendas que lo componen y sus principales características, ya sean de la Junta de Andalucía, de los ayuntamientos o de los promotores privados. También apuesta por la mejora de la calidad y de la eficiencia energética e hídrica de los inmuebles y por potenciar el uso de terrazas y espacios libres, además de constituir una Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía.

A lo largo de 2027 se prevé la tramitación y aprobación del **Reglamento de desarrollo de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre**, así como del Decreto por el que se regulan determinados órganos creados por la LVA, entre ellos el Consejo Andaluz de la Vivienda, la Comisión Andaluza de Colaboración Público-Privada en Materia de Vivienda y la Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal.

Promoción del parque de viviendas protegidas y facilitar el acceso a la vivienda

El artículo 17 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, establece que el **Plan Andaluz de Vivienda y Suelo** es el instrumento que debe elaborar la Junta de Andalucía para concretar las políticas de vivienda y suelo de la comunidad autónoma establecidas en la LVA, en coordinación con las demás estrategias autonómicas y políticas públicas sectoriales, durante el período de vigencia al que se refiera.

El Plan debe poner especial énfasis en el incremento sostenido del parque público de viviendas, fijando objetivos cuantificados plurianuales y su financiación asociada, y planificar las inversiones en materia de vivienda mediante acciones, medidas, ejes de actuación y programas, cada uno de ellos con su correspondiente previsión de financiación.

De acuerdo con esta previsión, el vigente **Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030**, regulado por el Decreto 91/2020, de 30 de junio, se encuentra en proceso de revisión y actualización, con el propósito de que, a lo largo de 2027, se apruebe el **Plan de Vivienda de Andalucía 2026-2030**. Este nuevo instrumento permitirá adaptar los programas que satisfacen en la comunidad autónoma la demanda existente en materia de vivienda y rehabilitación a la nueva LVA, así como desarrollar tanto los programas previstos en los planes estatales como aquellos que puedan derivarse de los planes de vivienda asequible de la Unión Europea.

Asimismo, se continuará con la ejecución de los **Programas Plan Eco-Vivienda**, cuya financiación se ha prorrogado más allá del ejercicio 2026. Este plan constituye el mecanismo mediante el cual la Junta de Andalucía articula las actuaciones de rehabilitación residencial y vivienda social financiadas con fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y Next Generation EU.

Las principales líneas de acción previstas en 2027 para hacer efectivo el objetivo de acceso a una vivienda digna se organizan en dos grandes directrices. La primera está orientada al fomento de la promoción de un amplio parque de viviendas protegidas en alquiler o en propiedad, a precio asequible, mediante diferentes instrumentos.

En primer lugar, se desarrollarán las actuaciones vinculadas al **Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía**, destinado a incrementar la oferta de vivienda protegida en alquiler o cesión de uso a precios limitados mediante ayudas públicas a promotores públicos o privados para la construcción, rehabilitación o reanudación de promociones. Este programa tiene continuidad en el marco de los sucesivos instrumentos estatales de vivienda y de las actuaciones desarrolladas por la Junta de Andalucía. Las actuaciones adscritas en los distintos ejercicios se encuentran en marcha y se prevé su continuidad durante 2027.

En segundo lugar, se continuará con el **Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes**, destinado a incrementar la oferta de vivienda social y asequible en alquiler mediante la promoción de nuevas viviendas y la rehabilitación de edificios para uso residencial, incorporando criterios de eficiencia energética y sostenibilidad. Las viviendas se destinarán a arrendamiento social o a precio asequible durante, al menos, cincuenta años. Este programa cuenta con el respaldo del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia del Fondo de Recuperación Next Generation EU.

En tercer lugar, las líneas de acción vinculadas al **nuevo Plan Andaluz de Vivienda y Suelo** articularán las medidas necesarias para fomentar el parque de viviendas protegidas en régimen de alquiler y venta, con respaldo del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y una importante apuesta de la comunidad autónoma mediante presupuesto autofinanciado.

La segunda gran directriz se orienta al **fomento del acceso a la vivienda en alquiler o en propiedad, a precio asequible**, mediante diferentes instrumentos.

El **Programa Garantía Vivienda Andalucía** facilita el acceso a la vivienda libre a ciudadanos de hasta 40 años mediante un aval público de hasta el 20% del precio de compraventa de la vivienda. Con ello, la comunidad autónoma reduce el esfuerzo inicial necesario para alcanzar el ahorro suficiente para adquirir una vivienda en propiedad, al permitir que dicho importe se incorpore a la financiación hipotecaria. El programa, que recientemente ha alcanzado la cifra de 80 millones de euros, mantendrá en 2027 la colaboración público-privada con las entidades financieras conveniadas para continuar prestando esta ayuda.

Por otra parte, se prevé la puesta en marcha de una línea de avales destinada a facilitar la adquisición de vivienda a las **familias numerosas**, ampliando los instrumentos de apoyo al acceso a la vivienda de estos hogares.

El **Programa Bono Alquiler Joven** constituye una ayuda económica destinada a facilitar el acceso y mantenimiento de una vivienda o habitación en alquiler a las personas jóvenes con recursos económicos limitados, favoreciendo su emancipación y autonomía residencial. En 2026 se reabrió el plazo de presentación de solicitudes de la convocatoria 2025 y se prevé finalizar el abono de las solicitudes pendientes. Asimismo, se trabaja en nuevas bases reguladoras y convocatorias que, de acuerdo con la nueva estrategia del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2026-2030 y con el acuerdo alcanzado con el Estado, permitan

ampliar el acceso al alquiler y a la compra de vivienda no solo a los jóvenes, sino también a las familias numerosas, entre otros colectivos.

En cuanto a los **programas de ayuda al alquiler de vivienda a personas especialmente vulnerables**, se mantendrán en 2027 las dos principales líneas de actuación. Por una parte, el Programa de ayudas a entidades del Tercer Sector, dirigido a entidades que destinen viviendas, alojamientos o dotaciones residenciales a personas especialmente vulnerables, entre ellas víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas cuya situación de vulnerabilidad haya sido acreditada. Por otra, el Programa de ayudas al pago del alquiler de la vivienda habitual a personas especialmente vulnerables, destinado a facilitar una solución habitacional mediante la financiación del alquiler y contribuir a evitar situaciones de exclusión social. Entre sus destinatarios se encuentran víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas en circunstancias de especial vulnerabilidad.

Asimismo, se prevé el desarrollo de **nuevas líneas de apoyo a la compra de vivienda para menores de 40 años y de alquiler con opción de compra**, en el marco de la nueva estrategia de vivienda. Esta última fórmula permitirá imputar al precio final de la vivienda el cien por cien de las cantidades abonadas previamente en concepto de alquiler.

Junto a esas líneas de acción, proseguirán las ayudas a promotores para la subsidiación de préstamos convenidos, que derivan de planes andaluces de vivienda anteriores. Comprenden tanto iniciativas de promoción pública destinadas a familias con ingresos reducidos como promociones en régimen de opción de compra o alquiler.

Actuaciones de AVRA para ampliar la oferta residencial y gestionar el parque público

La **Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)** desempeña un papel central en la ejecución de las políticas de vivienda, suelo, rehabilitación y regeneración urbana de la Junta de Andalucía. En este marco, y con el fin de garantizar la coherencia con la política de vivienda de la Consejería competente y con otras políticas sectoriales a las que pueda contribuir mediante el desarrollo de su actividad, la Agencia dispone de su propia planificación plurianual.

El **Plan Estratégico AVRA 2030** ha finalizado su fase de elaboración y se encuentra en trámite de observaciones, como paso previo a su elevación al Consejo Rector de la Agencia para su aprobación. El Plan establece las principales líneas estratégicas, objetivos y criterios de actuación de la Agencia para el horizonte 2030 y contempla su adaptación al nuevo marco establecido por el Plan Vive una vez culminado el proceso de revisión y aprobado el nuevo instrumento de planificación de la política de vivienda de Andalucía.

En esta nueva etapa de planificación, AVRA afrontará, entre otros, los retos de **ampliar y facilitar el acceso a la vivienda** mediante la colaboración público-privada y la promoción propia de viviendas en venta y alquiler; potenciar la rehabilitación energética del Parque Público de Viviendas gestionado por la Agencia, favoreciendo la reducción de la pobreza energética y la vulnerabilidad social; atender las necesidades habitacionales de las familias, con especial incidencia en los colectivos más vulnerables; y favorecer la integración social mediante instrumentos de acompañamiento vinculados a la incorporación a una nueva vivienda.

Asimismo, se continuará trabajando en la adecuación de las condiciones económicas de las personas residentes en el Parque Público de Vivienda de Andalucía a sus circunstancias, mediante instrumentos como el Programa de Determinación Temporal de la Renta, y en la conservación y mejora de la accesibilidad del parque mediante la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales multifamiliares.

La Agencia continuará también optimizando la gestión de sus activos mediante el desarrollo de las figuras de planeamiento necesarias en aquellas actuaciones de suelo con posibilidades de ejecución y comercialización y mediante la puesta a disposición de activos a través de procedimientos de enajenación y de Oferta Continuada. Igualmente, se desarrollarán las actuaciones financiadas por el Programa Operativo FEDER Andalucía 2021-2027 y se impulsará la I+D+i mediante iniciativas como la Compra Pública Innovadora, promoviendo proyectos sostenibles desde las perspectivas social, medioambiental y económica y orientados a mejorar los servicios, productos, procesos, tecnologías, materiales y modelos de negocio empleados en el ámbito de la vivienda social.

Todo ello se orienta a contribuir al objetivo estratégico de hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada mediante actuaciones de suelo para urbanizar, promoción de viviendas para edificar y rehabilitación, conservación y mejora del Parque Público de Viviendas.

Movilización y desarrollo de suelo residencial y productivo

En materia de suelo, las actuaciones se orientan tanto a la conservación y mantenimiento de los activos como a su urbanización y desarrollo posterior, con el objetivo de poner suelo a disposición de la propia Agencia para la construcción de viviendas o de promotores privados y de otras administraciones públicas para el desarrollo de actuaciones de interés general.

Entre las principales actuaciones previstas para 2027 destacan las siguientes:

- **Málaga/SUNS-PT.1 Lagar de Oliveros**. Se trata de suelo residencial correspondiente al Sector SUS.PT-5 Lagar de Oliveros, en el que la participación de AVRA asciende al 38,10%. El periodo inicialmente programado para su ejecución se extiende hasta 2029.
- **Barbate/UE-B17 Jarillo**. Corresponde a suelo residencial de la Unidad de Ejecución B-17 «Jarillo» del PGOU de Barbate, con una superficie de 62.154 m^2 y una edificabilidad de 32.213 m^2/t. AVRA ha redactado y tramitado el correspondiente Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Barbate el 12 de marzo de 2025. Mediante Resolución de la Dirección General de Patrimonio de 3 de diciembre de 2025 se cedió a AVRA la titularidad de las parcelas de la Unidad de Ejecución de naturaleza patrimonial, con destino a la construcción de viviendas sociales. El coste de la actuación asciende a 6,29 millones de euros y su ejecución, iniciada en 2026, está prevista hasta 2029.
- **Motril/PUE-1 «Parque Empresarial»**. Se trata de suelo industrial situado en la zona portuaria de Motril, destinado a atender la demanda de suelo industrial y facilitar las conexiones con el acceso al puerto. La participación de AVRA es del 44,73%, con un importe asociado de 16,27 millones de euros, y la actuación tiene previsto su desarrollo hasta 2030.
- **Sector La Rinconada, Córdoba**. Sector industrial que cuenta con planeamiento y proyectos de reparcelación y urbanización aprobados. AVRA participa mediante convenio con el Ayuntamiento y los propietarios originales, con una participación del 38,22%. La actuación se encuentra vinculada a la implantación de una base logística del Ministerio de Defensa y se ha formalizado un convenio con los propietarios del suelo para impulsar la ejecución de las obras. La aportación de AVRA en 2027 se realizará conforme a su porcentaje de participación y a los hitos comprometidos por el Ayuntamiento.
- **Parque Logístico de Carmona**. Se trata de suelo industrial cuya urbanización requiere completar las dotaciones y servicios necesarios. Se prevé la formalización de un convenio con Endesa para dotar al polígono de suministro eléctrico. Asimismo, se ha adjudicado la contratación conjunta de la redacción del proyecto y ejecución de las obras de la subestación del parque logístico 132/15 kV y su conexión a la línea de 132 kV Las Naranjillas, junto con la asistencia técnica, dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud, por lo que en 2027 se desarrollará una parte significativa de la ejecución.

Estas actuaciones de movilización y desarrollo de suelo contribuyen tanto a la ampliación de la oferta residencial como a la disponibilidad de suelo para actividades productivas y logísticas, reforzando la capacidad de Andalucía para atender las necesidades de crecimiento urbano y económico.

Promoción de viviendas protegidas en venta y alquiler

En materia de vivienda, las actuaciones están encaminadas a incrementar el parque de viviendas y favorecer la disponibilidad de viviendas a precios asequibles.

En materia de **viviendas en venta**, destaca la actuación **Málaga/50 VP-RGV VE-11 T. Perchel**, que comprende 50 viviendas protegidas en régimen general en venta y anejos. Las obras se iniciaron en 2026 y tienen prevista su finalización en 2028, concentrándose una parte significativa de la ejecución en 2027.

En materia de **viviendas en alquiler**, las actuaciones están encaminadas a fomentar un parque estable de viviendas a precios reducidos. En este ámbito se incluye la inversión en viviendas de alquiler del nuevo programa

de construcción de viviendas en suelo propio de AVRA, cuya financiación se encuentra vinculada parcialmente a fondos europeos que aportaría el Estado y para la que se trabaja en el correspondiente convenio.

Entre las actuaciones más relevantes para 2027 destaca **26-Utrera/38 VPA Parcela M-18**, correspondiente a una promoción de 38 viviendas de protección pública energéticamente eficientes con destino a alquiler social en Utrera. La actuación se encuentra acogida al Programa 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y tiene carácter de promoción pública a desarrollar directamente por la comunidad autónoma a través de AVRA.

También destaca la actuación correspondiente a **Cerro del Moro, séptima fase, en Cádiz**. AVRA es actualmente titular de 47 viviendas y un local, de las que 31 familias se encuentran realojadas definitivamente. Sobre el solar de la antigua séptima fase, el PGOU de Cádiz prevé la construcción de viviendas protegidas. El proyecto de ejecución redactado por AVRA contempla 67 viviendas protegidas, un local comercial, 49 plazas de garaje y 25 trasteros, con un programa de 11 viviendas de cuatro dormitorios, 12 viviendas de dos dormitorios y 44 viviendas de tres dormitorios.

Fomentar la rehabilitación del parque residencial y reforzar la accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas

Andalucía dispone de un sistema de ciudades con valores que deben ser protegidos; de ahí que la acción de gobierno preste especial atención a rehabilitar y regenerar la ciudad consolidada.

Garantizar la habitabilidad de las viviendas, mediante medidas dirigidas a su conservación, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética, constituirá una línea de acción destacable en 2027. Las actuaciones beneficiarán tanto a viviendas individuales como a edificios de tipología residencial colectiva y a barrios y áreas delimitadas, permitiendo desarrollar actuaciones integrales de regeneración urbana. Se dará continuidad a la ejecución de las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas en las once áreas de regeneración y renovación urbana (ARRU) puestas en marcha en Andalucía y dirigidas a comunidades de propietarios de viviendas situadas en áreas desfavorecidas previamente delimitadas por los ayuntamientos.

El fomento de la **rehabilitación de las viviendas**, además de dar cobertura a necesidades de la población y generar impactos de corte ambiental, constituye un estímulo para la recuperación del sector económico de la construcción. Contribuyen a ello los distintos programas del Plan Vive en Andalucía 2020-2030, así como los programas de ayuda a la rehabilitación residencial previstos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de Rehabilitación y Vivienda Social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Asimismo, se trabaja en nuevas bases reguladoras y convocatorias que, de acuerdo con la nueva estrategia del Plan de Vivienda de Andalucía 2026-2030, permitirán poner en marcha a partir de 2027 una línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural.

En consecuencia, en 2027 se prevén las **líneas de ayudas de rehabilitación de edificios y viviendas**. Asimismo, en materia de accesibilidad, se continuará con la tramitación de las convocatorias en curso del Programa de mejora de la accesibilidad a las viviendas, con especial atención a las actuaciones destinadas a favorecer la accesibilidad universal y la eliminación de barreras, incluida la instalación de ascensores.

Mención aparte merecen las actuaciones acogidas a los **Programas 3, 4 y 5 de ayuda a la rehabilitación residencial de Plan Eco-Vivienda**, junto al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, para la rehabilitación a nivel de edificio, la mejora de la eficiencia energética en viviendas, la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación, respectivamente. En 2027 se espera la resolución de la totalidad de las solicitudes de ayuda presentadas, así como la finalización de las obras correspondientes.

En el ámbito del Parque Público de Viviendas gestionado por AVRA, la rehabilitación residencial y urbana se desarrollará en diferentes vertientes: rehabilitación de viviendas y edificios residenciales; rehabilitación del parque residencial de titularidad pública; adecuación de las viviendas a las necesidades de las personas mayores o con discapacidad; y regeneración de áreas urbanas.

La principal línea de trabajo de la Agencia consistirá en impulsar la puesta a punto del Parque Público Residencial de titularidad y gestión de la Junta de Andalucía, con especial atención a la rehabilitación energética, conservación, mantenimiento y resolución de los problemas de accesibilidad. Estas actuacio-

nes permitirán mejorar las condiciones de habitabilidad y confort de las familias residentes, favorecer el ahorro energético y contribuir a reducir situaciones de pobreza energética y vulnerabilidad social.

Para ello, en 2027 continuarán las actuaciones iniciadas e incluidas en las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural suscritas entre la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ministerio de Fomento, con participación de los correspondientes ayuntamientos, para la rehabilitación y renovación de viviendas del Parque Público Residencial titularidad de AVRA y la mejora de su eficiencia energética.

Regenerar la ciudad, partiendo de sus barriadas y de los ámbitos urbanos degradados

La regeneración urbana tiene como finalidad impulsar la revitalización integral de los espacios urbanos existentes mediante actuaciones de rehabilitación, renovación y mejora del entorno urbano, favoreciendo la sostenibilidad ambiental, la cohesión social y territorial, la recuperación de áreas degradadas y la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía.

El Gobierno de la Junta de Andalucía dará prioridad en 2027 a iniciativas de rehabilitación integral de ámbitos urbanos sujetos a procesos de degradación y graves problemas habitacionales, con el objetivo de revitalizar estos espacios, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y contribuir al desarrollo económico de las zonas degradadas.

El nuevo enfoque en la regeneración de la ciudad se orienta a la intervención en las **barriadas**, no solo de titularidad pública, como se ha venido haciendo sobre el parque de la comunidad autónoma, sino también sobre viviendas privadas. Para ello se cuenta con las actuaciones propuestas por los correspondientes ayuntamientos para la delimitación **de áreas de regeneración y renovación urbana (ARRU)**, al amparo del Plan Vive 2020-2030.

Una vez delimitadas las áreas, a propuesta de los ayuntamientos de Almería, El Ejido, Chiclana de la Frontera, Jerez de la Frontera, Córdoba, Granada, Málaga, Benalmádena, Marbella y Sevilla, y efectuadas las convocatorias de subvenciones correspondientes, se prevé continuar o finalizar en 2027 las intervenciones en las áreas beneficiarias. Asimismo, se contempla la incorporación de la cuarta fase de desarrollo del ARRU de Santa Adela en Granada y la actuación correspondiente al Área Degradada delimitada para la barriada de Asperones en Málaga.

Por otro lado, se terminarán las actuaciones de rehabilitación y mejora del medio urbano que permanezcan pendientes en determinados ámbitos.

De igual modo, se finalizarán las medidas de **rehabilitación y mejora de la eficiencia energética en barrios, edificios y viviendas** acogidas al Programa 1 de rehabilitación de barrios, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. En 2027 se culminará la gestión de los veintidós Entornos de Rehabilitación Residencial Programada (ERRP), previamente delimitados por los respectivos ayuntamientos.

Especial importancia tendrá la continuación de las actuaciones tendentes a operar en el **Polígono Sur de Sevilla y en Los Asperones, en Málaga**, la incorporación de la cuarta fase de desarrollo del ARRU de Santa Adela en Granada y la atención a la convocatoria extraordinaria de ayudas a la rehabilitación de edificios afectados por los terremotos del mes de agosto de 2026.

La regeneración urbana se concibe, asimismo, como una actuación integral que debe combinar la rehabilitación física de los edificios y espacios urbanos con medidas dirigidas a favorecer la integración social de los colectivos más vulnerables. En este sentido, se continuará explorando la colaboración entre las administraciones públicas, las organizaciones vecinales y el sector privado para mejorar la eficacia y el alcance de las intervenciones.

Recuperar para el uso colectivo espacios públicos urbanos y edificios de interés patrimonial

Al recuperar para el uso colectivo espacios públicos urbanos y edificios con interés patrimonial, el Gobierno de la Junta de Andalucía promueve un modelo de ciudad sostenible y accesible, mediante iniciativas de rehabilitación de áreas específicas, regeneración del espacio público y rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

En el ámbito de la **arquitectura y los espacios públicos**, continuarán las medidas para la regeneración de la ciudad consolidada. Durante 2027 se desarrollarán las actuaciones ya iniciadas, finalizando algunos proyectos y procediendo a la ejecución de las obras correspondientes. Además, se finalizarán aquellas actuaciones incluidas en el Programa Regional de Espacios Públicos, recogido en el Anexo VI del Plan Vive en Andalucía 2020-2030, que aún no hayan concluido.

En 2027 se continuará asimismo con el desarrollo del **Programa de Rehabilitación del Patrimonio de Interés Arquitectónico**, actuando en las medidas ya programadas de rehabilitación de casas consistoriales y sedes de ayuntamientos.

Mención especial merece la consecución de las obras de rehabilitación necesarias para la **reactivación y puesta en valor del Convento de Santa María de los Reyes de Sevilla**, con el objetivo de dotarlo de mayor funcionalidad y operatividad.

Asimismo, se encuentran en fase de ejecución de obras diversos proyectos, entre ellos la rehabilitación de los **baños árabes de Churriana de la Vega (Granada)**, la rehabilitación de la **Casa de los Aragones de Monachil (Granada)** y la rehabilitación del **Ayuntamiento de Écija (Sevilla)**.

Igualmente, se pretende desarrollar un nuevo programa mediante bases reguladoras y convocatoria de ayudas, basado en el **Inventario de edificios de interés arquitectónico de propiedad pública de carácter local en Andalucía** y en un documento de planificación y prioridades de intervención en el patrimonio público edificado de interés arquitectónico de carácter local. En 2024 se publicó el Inventario de Edificios de Interés Arquitectónico mediante Orden de 14 de marzo de 2024, y se trabaja en la orden que posibilite su regulación, así como en un primer borrador del Documento de Planificación y Prioridades y de las bases reguladoras del nuevo PREIA.

Aumentar el conocimiento sobre vivienda, rehabilitación y arquitectura

La acción de gobierno en la política de vivienda presta también especial atención al fomento de las tipologías arquitectónicas tradicionales y a la programación, promoción y fomento de actividades de investigación, educación y sensibilización sobre vivienda, rehabilitación y arquitectura.

En 2027 se dará continuidad al **programa de ayudas a la investigación de las universidades andaluzas** para materializar proyectos de investigación y formación que mejoren el conocimiento sobre el acceso a la vivienda y contribuyan a garantizar una actividad investigadora de calidad y útil para las administraciones públicas. Para ello, se culminará la tramitación de la convocatoria 2024, que abarca las anualidades 2025 a 2027.

También en 2027 se llevará a cabo una nueva convocatoria de **becas de formación**, **investigación y apoyo en materia de vivienda y fomento de la arquitectura**, dirigida a jóvenes andaluces arquitectos y arquitectas, y arquitectos y arquitectas técnicos.

En el ámbito de las actividades de difusión, se organizarán las exposiciones asociadas a los **Premios Andalucía de Arquitectura 2024** en tres sedes —Sevilla, Málaga y Granada—, con posibilidad de ampliar su celebración a otras capitales de provincia. Asimismo, se prevé la convocatoria en 2027 de los Premios Andalucía de Arquitectura.

La construcción de un nuevo modelo territorial

La **ordenación del territorio** resulta esencial para garantizar un desarrollo territorial equilibrado, sostenible y cohesionado, mediante la planificación y organización racional de los usos del suelo y la coordinación de las actuaciones con incidencia territorial.

Su finalidad es compatibilizar el desarrollo económico y social con la protección de los recursos naturales, el paisaje y el patrimonio, favorecer la articulación y conectividad del territorio, corregir los desequilibrios territoriales y mejorar la calidad de vida de la ciudadanía. Asimismo, permite anticipar y gestionar los efectos del crecimiento urbano, los riesgos naturales y el cambio climático, promoviendo un modelo territorial resiliente y eficiente que contribuya a la cohesión económica, social y territorial de Andalucía.

La aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y de su reglamento, han sentado las bases y definido los instrumentos para lograr un

desarrollo social, económico y ambiental sostenible del conjunto de la región mediante el uso racional de los recursos, incorporando asimismo medidas para la lucha contra el cambio climático.

El documento de referencia a nivel regional es el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, aprobado en 2006, cuyo diagnóstico y objetivos responden a una realidad territorial y socioeconómica diferente de la problemática a la que se enfrenta la sociedad del siglo XXI.

El Gobierno andaluz inició en 2024 la construcción de un nuevo modelo territorial con la formulación de la revisión del POTA. Desde entonces, se han culminado las fases de diagnóstico, redacción del borrador y elaboración de la versión preliminar del plan y de su estudio ambiental estratégico, cuya información pública ampliada finalizó en febrero de 2026. Para 2027 está prevista la finalización de la versión final del plan, que incorporará las aportaciones derivadas de las alegaciones e informes sectoriales recibidos. A partir de ella podrá solicitarse la declaración ambiental estratégica como último paso previo a la elevación del plan al Consejo de Gobierno para su aprobación y posterior tramitación parlamentaria.

Mientras se avanza con el documento territorial que fija las políticas para el conjunto de Andalucía, se seguirá trabajando en diversos **planes de ámbito subregional**, destinados a la planificación concreta de ámbitos más reducidos con problemáticas singulares. De esta manera se contribuye a políticas transversales de especial trascendencia, como la lucha contra la despoblación de áreas rurales en zonas naturales protegidas o la mejora de zonas turísticas en ámbitos litorales mediante la gestión de los usos del suelo, la mejora de las infraestructuras y la potenciación de ecosistemas naturales de gran valor.

De manera complementaria, se mantiene como línea de trabajo la **creación de nuevos espacios libres supralocales**, que contribuyen a mejorar los servicios que prestan los municipios a la comunidad desde una óptica supramunicipal integrada en la ordenación del territorio. Así, se avanzará en determinados proyectos de itinerarios y miradores en Cádiz y Jaén de cara a su ejecución futura en colaboración con los ayuntamientos mediante convenios territoriales.

También se iniciarán, por la Autoridad Portuaria de Almería, las obras de recuperación del **frente litoral del Puerto de Almería**, proyecto que permitirá su apertura e integración en la ciudad gracias a la financiación de las distintas administraciones públicas implicadas, con participación de la Junta de Andalucía mediante una concesión de subvención.

Medidas de fomento del planeamiento urbanístico para mejorar nuestras ciudades y pueblos

Tras el cambio de paradigma que supuso la LISTA, en cuanto a la asunción por los ayuntamientos de mayores competencias en materia de urbanismo, resulta fundamental que la Administración autonómica continúe apoyando y fomentando la redacción de los distintos instrumentos de ordenación urbanística establecidos por la nueva legislación.

Este apoyo a los municipios se articula en tres líneas principales.

En primer lugar, continuará el **asesoramiento a los ayuntamientos** a través de las mesas de trabajo interadministrativas establecidas en el artículo 116 del Reglamento General de la LISTA, con el objetivo de agilizar la tramitación de los planes mediante un acompañamiento técnico personalizado.

En segundo lugar, se prevé la puesta en marcha de una **nueva medida de fomento de la redacción de planeamiento**, mediante una orden de subvenciones dirigida a los ayuntamientos andaluces.

En tercer lugar, se continuará trabajando en la puesta en marcha de un **nuevo Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía (SITUA)**, en el marco de lo establecido en el artículo 11 de la LISTA y con el apoyo de la Agencia Digital de Andalucía.

Con este sistema se pretende avanzar tanto en **la telematización de los procedimientos**, como en la obtención de informes sectoriales a través de las Comisiones Territoriales de Coordinación Urbanística o la fase de inscripción de los instrumentos en el registro autonómico. Asimismo, permitirá mejorar la explotación de datos geoespaciales y estadísticos para la toma de decisiones informadas en materia territorial y facilitará la difusión de las determinaciones de los planes, asegurando su interoperabilidad, reutilización y transparencia para los agentes del sector y la ciudadanía.

El éxito de la política de vivienda también depende de una **política de suelo** que facilite la movilización de suelo urbanizado por los ayuntamientos. En este contexto, resulta fundamental prestar apoyo técnico a las corporaciones locales para agilizar los procedimientos urbanísticos, tanto de planeamiento como de ejecución, y favorecer la disponibilidad de suelo suficiente para atender las necesidades residenciales y productivas.

Todo ello se orienta a contar con un sistema andaluz de ciudades y asentamientos resilientes y sostenibles, capaz de responder a las demandas de la sociedad y de aprovechar las oportunidades de desarrollo de cada territorio.

Refuerzo de la inspección territorial y urbanística

Durante el ejercicio 2027 se continuará reforzando la **actividad inspectora en materia de ordenación del territorio y urbanismo**, como instrumento esencial para garantizar el cumplimiento de la legalidad territorial y urbanística, la protección del suelo y la adecuada utilización de los recursos naturales y territoriales.

Las actuaciones previstas se orientan a la detección temprana de infracciones, la comprobación del cumplimiento de la normativa vigente y la vigilancia de aquellas transformaciones del territorio susceptibles de producir impactos incompatibles con el modelo territorial establecido por la planificación territorial y urbanística.

Asimismo, se continuará desarrollando una estrategia de actuación basada en la planificación y priorización de las intervenciones inspectoras, prestando especial atención a aquellos ámbitos donde exista un mayor riesgo de incumplimiento de la normativa o una especial relevancia territorial, ambiental o paisajística.

La aprobación de un nuevo **Plan General de Inspección Territorial y Urbanística** y la puesta en marcha del **Cuerpo de Subinspectores** permitirán reforzar la capacidad preventiva de la Administración y contribuir a una mayor seguridad jurídica en la utilización del territorio.

De igual modo, se potenciarán las tareas de seguimiento y control de las resoluciones administrativas derivadas de la actividad inspectora, favoreciendo la restauración de la legalidad territorial y urbanística cuando esta resulte vulnerada y promoviendo la recuperación de los terrenos afectados por actuaciones incompatibles con la ordenación vigente.

La actuación inspectora se desarrollará en estrecha colaboración con el conjunto de administraciones y organismos implicados en la protección de la legalidad territorial y urbanística, favoreciendo la coordinación institucional y el intercambio de información. De forma particular, se reforzará la cooperación con los Juzgados y Tribunales, y con la Fiscalía especializada en delitos contra la ordenación del territorio, el urbanismo y el medio ambiente.

La actividad prevista contribuirá a mejorar la disciplina territorial y urbanística, reforzar la protección del suelo y favorecer un desarrollo territorial más equilibrado y sostenible. Los resultados esperados se concretan en una mayor eficacia de las actuaciones de control, una mejora de la capacidad de detección de incumplimientos y un incremento del grado de observancia de la normativa territorial y urbanística por parte de la ciudadanía y de los distintos agentes que intervienen en la transformación del territorio.