

**JUNTA DE ANDALUCÍA**

**CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA**

**BORRADOR DE DECRETO POR EL  
QUE SE REGULA EL PLAN MARCO  
DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE  
ANDALUCÍA**



**BORRADOR DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN MARCO DE VIVIENDA Y  
REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA**

**PREÁMBULO**

**CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1. Objeto.**
- Artículo 2. Fines y prioridades.**
- Artículo 3. Desarrollo.**
- Artículo 4. Principios Orientadores.**
- Artículo 5. Relación con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.**
- Artículo 6. Planes Municipales de Vivienda.**
- Artículo 7. Seguimiento y evaluación.**
- Artículo 8. Financiación.**
- Artículo 9. Inspección.**

**CAPÍTULO II  
PROGRAMA ANDALUZ EN DEFENSA DE LA VIVIENDA**

- Artículo 10. Objeto.**
- Artículo 11. Funciones.**
- Artículo 12. Recursos.**
- Artículo 13. Acceso para la protección.**
- Artículo 14. Convenios de Colaboración.**

**CAPÍTULO III  
VIVIENDA PROTEGIDA**

**Sección 1ª Viviendas y alojamientos protegidos de nueva construcción**

- Artículo 15. Calificación.**
- Artículo 16. Personas destinatarias de viviendas protegidas.**
- Artículo 17. Personas destinatarias de alojamientos protegidos.**
- Artículo 18. Duración de la calificación.**
- Artículo 19. Superficie y diseño para la calificación.**
- Artículo 20. Módulo básico.**
- Artículo 21. Precio de referencia.**
- Artículo 22. Precios máximos.**
- Artículo 23. Percepción de cantidades a cuenta.**
- Artículo 24. Viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.**
- Artículo 25. Precio del suelo destinado a vivienda protegida.**

**Artículo 26. Garantías.**

**Sección 2ª Viviendas y alojamientos protegidos ya construidos**

**Artículo 27. Alquiler de viviendas protegidas en venta.**

**Artículo 28. Exención de devolución de ayudas en determinadas transmisiones de viviendas.**

**Artículo 29. Venta de viviendas calificadas en alquiler con opción de compra.**

**Artículo 30. Viviendas calificadas al amparo de anteriores planes de vivienda.**

**TÍTULO IV  
FOMENTO DEL ALQUILER**

**Sección 1ª Fomento del parque público de viviendas en alquiler**

**Artículo 31. Objeto.**

**Artículo 32. Procedimiento.**

**Artículo 33. Cuantía de las ayudas.**

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

**Artículo 34. Programa de intermediación.**

**Artículo 35. Programa de ayudas a persona inquilinas.**

**Artículo 36. Prioridad en la concesión de ayudas a las personas desahuciadas.**

**CAPÍTULO V  
MEDIDAS DE CARÁCTER HABITACIONAL**

**Sección 1ª Programa de cooperativas de viviendas protegidas**

**Artículo 37. Fomento de la cooperativa de vivienda.**

**Artículo 38. Cooperativas de viviendas protegidas en régimen de cesión de uso.**

**Artículo 39. Selección de los miembros de las cooperativas de viviendas protegidas.**

**Sección 2ª Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción**

**Artículo 40. Objeto.**

**Artículo 41. Agentes intervinientes.**

**Artículo 42. Condiciones de los suelos.**

**Artículo 43. Procedimiento.**

**Artículo 44. Selección de las personas autoconstructoras.**

**Sección 3ª Programa de permutas protegidas de vivienda**

**Artículo 45. Objeto.**

- Artículo 46. Requisitos.**
- Artículo 47. Procedimiento.**
- Artículo 48. Bolsa de oferta de viviendas.**

## **CAPÍTULO VI PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**

- Artículo 49. Plan de mejora y mantenimiento del Parque Residencial.**
- Artículo 50.- Autoreparación de elementos comunes y viviendas del Parque Público de Viviendas.**
- Artículo 51. Programa de rehabilitación.**
- Artículo 52. Programa de intervención social.**
- Artículo 53. Programa de ayuda a las personas inquilinas.**

## **CAPÍTULO VII REHABILITACIÓN Y COHESIÓN SOCIAL**

- Artículo 54. Definición de infravivienda.**
- Artículo 55. Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía.**

### **Sección 1ª Transformación de infravivienda**

- Artículo 56. Objeto.**
- Artículo 57. Personas beneficiarias.**
- Artículo 58. Condiciones y requisitos.**
- Artículo 59. Tipo y cuantía de las ayudas**
- Artículo 60. Gestión.**

### **Sección 2ª Actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda**

- Artículo 61. Objeto.**
- Artículo 62. Selección de actuaciones.**
- Artículo 63. Ejecución de las actuaciones.**
- Artículo 64. Financiación.**

## **CAPÍTULO VIII REHABILITACIÓN RESIDENCIAL**

### **Sección 1ª Rehabilitación y mejora energética de edificios**

- Artículo 65. Objeto.**
- Artículo 66. Entidades beneficiarias.**
- Artículo 67. Condiciones y requisitos.**
- Artículo 68. Tipo y cuantía de las ayudas.**

**Artículo 69. Procedimiento.**

**Artículo 70. Condiciones y requisitos para el acceso a las ayudas del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.**

**Artículo 71. Informe de Evaluación del Edificio y ayudas para su implantación.**

### **Sección 2ª Rehabilitación autonómica y eficiencia energética de viviendas**

**Artículo 72. Objeto.**

**Artículo 73. Personas beneficiarias.**

**Artículo 74. Condiciones y requisitos.**

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

**Artículo 76. Gestión.**

### **Sección 3ª Adecuación Funcional Básica de Viviendas**

**Artículo 77. Adecuación Funcional Básica de Viviendas.**

## **CAPÍTULO IX REHABILITACIÓN DE LA CIUDAD**

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

**Artículo 78. Objeto.**

**Artículo 79. Delimitación.**

**Artículo 80. Gestión.**

**Artículo 81. Programación y desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación.**

**Artículo 82. Financiación.**

**Artículo 83. Seguimiento y control.**

**Artículo 84. Financiación de actuaciones acogidas al programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.**

### **Sección 2ª Rehabilitación Urbana Sostenible**

**Artículo 85. Objeto.**

**Artículo 86. Selección de actuaciones.**

**Artículo 87. Ejecución de las actuaciones.**

**Artículo 88. Financiación.**

**Artículo 89. Convocatoria del programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.**

### **Sección 3ª Rehabilitación de espacio público**

**Artículo 90. Objeto.**

**Artículo 91. Selección de actuaciones.**  
**Artículo 92. Ejecución de las actuaciones.**  
**Artículo 93. Financiación.**

#### **Sección 4ª Rehabilitación de edificios públicos**

**Artículo 94. Objeto.**  
**Artículo 95. Selección de actuaciones.**  
**Artículo 96. Ejecución de las actuaciones.**  
**Artículo 97. Financiación.**

### **CAPÍTULO X INSTRUMENTOS DE APOYO Y FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN**

#### **Sección 1ª Programa de apoyo técnico a la rehabilitación**

**Artículo 98. Objeto.**  
**Artículo 99. Desarrollo.**  
**Artículo 100. Funciones.**

#### **Sección 2ª La ciudad amable**

**Artículo 101. Objeto.**  
**Artículo 102. Desarrollo.**  
**Artículo 103. Funciones.**

#### **Sección 3ª Acciones de fomento de la cultura de la rehabilitación**

**Artículo 104. Objeto.**  
**Artículo 105. Desarrollo.**  
**Artículo 106. Funciones.**

**Disposición Adicional Primera. Conceptos utilizados en este Decreto.**

**Disposición Adicional Segunda. Adjudicación de viviendas protegidas procedentes de ejecuciones hipotecarias.**

**Disposición Adicional Tercera. Ámbitos territoriales.**

**Disposición Adicional Cuarta. Referencias al precio o módulo básico estatal.**

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

**Disposición Adicional Séptima. Ratio sobre adecuación de la vivienda.**

**Disposición Adicional Octava. Ingresos familiares.**

**Disposición Adicional Novena. Publicidad institucional.**

**Disposición Derogatoria Primera.**

**Disposición Derogatoria Segunda.**

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

**Anexo I. Glosario.**

**Anexo II. Municipios declarados de relevancia territorial.**

# **BORRADOR DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN MARCO DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA**

## **PREÁMBULO**

Uno de los instrumentos utilizados por todas las administraciones públicas para hacer efectivo el derecho fundamental, consagrado constitucional y estatutariamente, a una vivienda digna y adecuada es la planificación sectorial en materia de vivienda y suelo.

Aunque nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo, el que se aprueba mediante este Decreto contiene unas características diferenciadoras que lo distinguen de los anteriores.

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

Por otro lado, las circunstancias no solo económicas y financieras, sino también sociales, del momento en que se gesta son radicalmente distintas de las de Planes precedentes, por lo que parece llegado el momento de hacer un replanteamiento de lo actuado hasta ahora, apostando por un nuevo modelo que denominamos Plan Marco y en el que encuentra amparo no solo las normas, actuaciones y programas que contempla el presente Decreto, sino que ha de verse complementado con otras disposiciones normativas, como las establecidas por LA Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y su desarrollo normativo, constituyendo todo ello una parte fundamental del bloque jurídico en que se concreta la política de vivienda de la presente legislatura.

## **FINAL DE LA BURBUJA INMOBILIARIA Y CAMBIO DE MODELO**

Los desarrollos urbanos de expansión que caracterizaron los años anteriores a la aparición de la grave crisis económica en la que se encuentra inmersa España dentro del contexto geográfico europeo y que afecta de manera notable a nuestra Comunidad Autónoma, estuvieron basados en un modelo que apostó de manera incondicional por el continuo crecimiento de las ciudades y la construcción insaciable de áreas residenciales de nueva planta. Modelo de desarrollo insostenible que ha puesto de relieve sus enormes contradicciones con el estallido de la burbuja inmobiliaria a partir de 2007 y que estuvo amparado, de manera especial en nuestro entorno geográfico más inmediato, en una dinámica del mercado inmobiliario que, lejos de atender a la función social de la vivienda, respondía exclusivamente a su valor como bien de inversión, en un contexto financiero proclive a generar dinámicas de especulación alimentadas por las expectativas del fácil enriquecimiento que contagiaron a los grandes y pequeños inversores.



Son diversas las consecuencias derivadas de este proceso, que ahora, tras la drástica paralización del sector inmobiliario derivada de la crisis económica y financiera, quedan en evidencia. De una parte, la enorme factura del deterioro ambiental de los entornos urbanos, consecuencia de los modelos de crecimiento utilizados. Si ya la intensificación del fenómeno urbano es una de las causas principales de la sobreexplotación del planeta, pues, según datos del Observatorio de la Sostenibilidad en España, las ciudades contribuyen a la contaminación global en una proporción superior al 75% y utilizan el 70% de la energía consumida por la humanidad, la adopción de modelos dispersos de crecimiento, en muchos casos importados de otros ámbitos culturales, ha acelerado el deterioro espacial, social y ambiental de nuestros entornos urbanos. Los modelos compactos que han caracterizado históricamente el sistema de ciudades en Andalucía han sido sustituidos en muchos casos por modelos dispersos de crecimiento, consumidores de grandes cantidades de suelo, materiales y energía y generadores de una alta dependencia del transporte motorizado, contribuyendo así al aumento global de emisiones de gases invernadero. Un dato ilustrativo al respecto es que en el periodo 1987-2006, según el Informe de Sostenibilidad 2011 del Observatorio de la Sostenibilidad en España, el incremento del tejido urbano continuo y discontinuo, infraestructuras y zonas en construcción ha sido del 52% (307.065 hectáreas).

Se hace, pues, necesario optar ahora por un desarrollo territorial que racionalice los crecimientos urbanos, reduciendo su impacto ambiental. Se trata de apostar por un nuevo modelo que, basado en la minimización del consumo de suelo, opte por una ciudad compacta, diversa y compleja frente a los desarrollos urbanos de expansión que tienden a homogeneizar el territorio, indiferentes a la cultura e identidad de los lugares. Un modelo que permita una vida social más cohesionada y que impulse nuevas dinámicas económicas más sostenibles, recuperando la ciudad consolidada y el espacio público como distintivo y principal recurso para el disfrute colectivo.

Otra consecuencia de los procesos de expansión urbana desarrollados en la última década ha sido la generación de un parque de viviendas excesivo e infrautilizado, que a su vez se muestra incapaz de dar respuesta a una demanda insatisfecha que no encuentra oferta a precios adecuados en el actual contexto de crisis económica y que afecta de manera principal a los sectores de la población con menos recursos. Según los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento, el parque de viviendas en Andalucía se incrementó desde 2001 en un millón de viviendas, lo que supone un incremento próximo al 25% respecto al existente en aquella fecha. Además, según los datos de los Censos de Población y Vivienda 2011, el parque de viviendas vacías en Andalucía se cifra en 637.221 unidades, incrementándose desde el año 2001 en 88.552 viviendas.

Sin duda, a todo ello ha contribuido un sector inmobiliario movilizad o principalmente por el valor de inversión de la vivienda, pero también un sistema financiero y crediticio extensivo e insostenible y una gestión pública en muchos casos obsesionada por la generación de nuevos suelos y el fomento de la edificación. A su vez, las políticas de vivienda de ámbito estatal y autonómico, concretadas para el último periodo a través

del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, no previeron en toda su dimensión las consecuencias sobrevenidas tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y aunque apostaron por la rehabilitación y el alquiler del parque residencial existente, privilegiaron su apoyo a la construcción de nuevas viviendas destinadas a la venta.

Se hace necesario, por tanto, impulsar decididamente la rehabilitación y el alquiler del parque residencial existente frente a la construcción de nueva planta, optando por una nueva oferta de vivienda digna que procure la sostenibilidad urbana y priorice la recuperación del parque edificatorio existente mediante su rehabilitación, su alquiler y la mejora de su eficiencia energética.

La apuesta de la última década por los desarrollos urbanos expansivos y sobredimensionados ha sido también determinante de la excesiva concentración de la actividad del sector de la construcción en la nueva edificación. El análisis de los indicadores de referencia entre la construcción de nueva planta y la rehabilitación o el alquiler correspondientes a la última década, evidencian el tremendo desequilibrio existente entre estas actividades en nuestro país. Según datos publicados incluidos en el Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Ministerio de Fomento, la participación de la rehabilitación en España en relación con el total de la construcción es uno de los más bajos de la zona euro, suponiendo en 2009 un 28% del total del sector, porcentaje que se ha incrementado desde el 23% registrado en 2007, pero que no debe considerarse como un incremento absoluto, ya que es sólo la consecuencia de la bajada de la inversión en nueva construcción. Estos datos contrastan con la media europea que se sitúa en el 41%, llegando la rehabilitación en algunos países, como Alemania, a alcanzar el 56% de la actividad de la construcción.

Lo mismo ha ocurrido con el mercado del alquiler, escasamente desarrollado en nuestro país. En España, según datos reflejados en el citado Plan, solo el 17% de la población reside en una vivienda en régimen de alquiler, tratándose de la menor proporción de todos los países de la Europa de los quince y muy lejos del 56% o del 48% de habitantes que han optado por el alquiler en Suiza o Alemania respectivamente.

Todos estos datos apuntan hacia la importancia del papel que la rehabilitación y el alquiler del parque residencial existente han de jugar en el cambio del modelo productivo de la construcción residencial. La rehabilitación consume menos energía y recursos materiales que la construcción de nueva planta y genera más empleo, manteniendo en condiciones dignas y adecuadas el patrimonio residencial existente. Además un mercado del alquiler eficiente tiene implicaciones positivas sobre la movilidad de los trabajadores y el empleo. Pero se trata también de ir a más, ampliando la escala de intervención al entorno urbano, dentro de un concepto de ciudad más sostenible y habitable, en la que adquiera especial protagonismo el espacio público, como patio colectivo y lugar de convivencia de las personas.

El sector de la construcción se ha caracterizado por haber sido un ámbito especialmente intensivo en la generación de empleo durante los años de crecimiento,

pero también ha sido el principal afectado por la paralización producida desde 2007. La fuerte demanda de mano de obra que exigía la coyuntura económica de crecimiento introdujo en el mercado a un ingente número de trabajadores, muchos de ellos no cualificados, que con el colapso del modelo, acelerado por la crisis económica, se han visto abocados al desempleo y la desesperación. De manera dramática se ha puesto de relieve la inconsistencia a largo plazo del modelo adoptado y su incapacidad para generar empleo estable y sostenible. Esta situación, siendo un distintivo de la realidad española respecto a nuestro entorno europeo, tiene especial relevancia en nuestra Comunidad Autónoma.

Durante el periodo de fuerte crecimiento económico se crearon en Andalucía más de 1.200.000 puestos de trabajo, de los cuales algo más de 230.000 correspondía directamente al sector de la construcción. Con la aceleración del descenso de las ventas de viviendas, a partir de 2007 se inició un fuerte aumento del desempleo, primero en el sector de la construcción y más tarde en el resto de la economía andaluza. Entre 2007 y 2011, se destruyeron en Andalucía casi 400.000 puestos de trabajo de los que 215.000 correspondieron al sector de la construcción. En porcentajes, la destrucción de puestos de trabajo en la construcción durante este periodo alcanzó el 51%, una cifra cuatro veces superior al 12% registrado en el conjunto de los sectores en Andalucía.

Además, desde un punto de vista cualitativo, podemos afirmar que el empleo generado en los años de crecimiento en el sector de la construcción lo fue de escasa calidad, no solo en cuanto a formas de contratación, estabilidad, condiciones laborales y seguridad, sino también en lo relativo a los requerimientos técnicos y de cualificación. Todo ello ha incidido, en muchos casos, en la pérdida de la capacitación propia de los oficios tradicionales del sector, acelerada por unos procedimientos de puesta en obra basados en el trabajo rápido y en cadena y de escaso valor añadido.

Por todo ello y dada la existencia de un parque de viviendas de nueva planta sobredimensionado y de difícil acceso a la demanda existente, la alternativa para la reconversión del sector de la construcción pasa necesariamente por el impulso de la rehabilitación, el alquiler y la adaptación de edificios existentes para hacerlos más eficientes energéticamente y reducir las emisiones de dióxido de carbono. Estas actuaciones se sustentan en trabajos que demandan mano de obra intensiva, directa y de repercusión a escala local, que requieren una mayor calidad en la formación de los trabajadores, presentando claras ventajas respecto a la construcción de nueva planta para incidir en una reconversión sostenible del mercado de trabajo de la construcción. Según estudios elaborados por la Confederación Nacional de la Construcción, cada millón de euros invertidos en rehabilitación genera al menos, treinta empleos estables. Además los retornos fiscales por IVA, IRPF, tasas, prestaciones por desempleos ahorradas y aportaciones a la Seguridad Social equivaldrían a más del 60% de la inversión efectuada.

La excesiva concentración de la actividad del sector de la construcción en la nueva edificación durante la última década no ha ayudado al mantenimiento y conservación del parque residencial existente en Andalucía, compuesto en gran parte por

edificaciones que cuentan con más de 30 años de antigüedad y muchas de ellas construidas con escasa calidad en las décadas 50, 60 y 70 del pasado siglo, constituyendo el tejido edificatorio de las grandes barriadas de las principales ciudades andaluzas. No obstante, la masiva demanda de las ayudas contempladas en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 para la rehabilitación de viviendas y edificios residenciales y el fomento del alquiler, que ha superado ampliamente su capacidad presupuestaria, ha puesto de relieve las necesidades de rehabilitación, mantenimiento, conservación y alquiler de este parque residencial.

Aunque han sido relevantes los avances en materia de accesibilidad, dotando de ascensores con financiación pública a más de 2.800 edificios residenciales desde 2000, y las intervenciones para la mejora de la seguridad estructural y constructiva y de la estanqueidad de los edificios, los instrumentos desarrollados han mostrado su debilidad para impulsar la mejora de la eficiencia energética de los edificios y en consecuencia de nuestras ciudades.

A este respecto hay que considerar la gran distancia que separa al parque edificado de nuestro país de las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios. Según datos del Ministerio de Fomento, cerca del 58% del parque edificado en España se construyó con anterioridad a la entrada en vigor en 1979 de la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, introductora de los primeros requerimientos sobre eficiencia energética de los edificios. A falta de datos más precisos, podemos extrapolar esta misma Comunidad Autónoma. La estrategia 20/20/20 de la Comisión Europea para 2020 tiene como objetivo, tomando como valores de referencia los datos correspondientes a 1990, la reducción del 20% del consumo de energía primaria, la producción del 20% de energía final a partir de fuentes de energía renovables y el 20% de reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>. El sector de la edificación tiene una especial incidencia en la consecución de este objetivo, ya que los edificios son responsables del 40% del consumo de energía de la UE. Además, la Directiva 2013/31/CE fomenta la transformación de los edificios existentes hacia “edificios de consumo casi nulo”.

La aplicación de estos objetivos al parque residencial existente supone para nuestra Comunidad Autónoma un reto de especial trascendencia. La mejora de la eficiencia energética de muchos edificios residenciales, especialmente los que integran las barriadas de las grandes ciudades andaluzas, dadas las condiciones de antigüedad y escasa calidad constructiva con las que fueron levantados, no sólo contribuirá a la reducción del consumo energético sino que también mejorará de manera considerable las condiciones de vida y el confort de sus residentes. En este contexto, habrá de tener especial relevancia la actuación sobre el Parque Público Residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La necesaria e improrrogable visión integral de la acción rehabilitadora se propone, por lo tanto, transferir el derecho a la vivienda a un campo más amplio que es el derecho a la ciudad. Esta ambición es el reflejo de la necesaria compenetración entre la vivienda y su entorno urbano, social, económico y ambiental, además de ser la fórmula para la regeneración y renovación urbana del tejido conectivo -el espacio público- y del

dotacional -los equipamientos públicos que permiten regenerar social y ambientalmente el interior de nuestras ciudades- que en la etapa expansiva del boom inmobiliario subieron un fenómeno de vaciado.

Mención especial merecen las comunidades con menores recursos y riesgo de exclusión social, cuyas condiciones de vida no se vieron especialmente favorecidas durante los años de crecimiento económico y que ahora constituyen los sectores de población más vulnerables a la crisis económica. A pesar de los enormes esfuerzos realizados en las décadas anteriores a través de los Planes andaluces de vivienda y suelo, la presencia urbana de la infravivienda aún existente en Andalucía muestra la enorme dificultad de los colectivos más desfavorecidos y de las comunidades marginadas para acceder a una vivienda digna y adecuada. Las deficientes condiciones y el grave deterioro de muchas de las viviendas donde residen estos sectores de la población, en muchos casos alejadas de los requisitos mínimos que las hagan habitables, no sólo es un problema residencial y urbano, sino de importante dimensión social. Promover la inclusión social y la lucha contra las desigualdades y la pobreza que afecta a estas comunidades implica necesariamente apostar por la regeneración física, social, económica y ambiental de su entorno de residencia.

La compleja problemática que caracteriza las situaciones de infravivienda y los limitados objetivos alcanzados para su transformación en la ejecución de los Planes anteriores de vivienda y suelo, determinan la necesidad de impulsar a través del nuevo Plan una serie de medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda que, por una parte, permitan profundizar en el conocimiento de la situación de esta realidad en Andalucía y por otra refuercen los instrumentos de colaboración entre la Junta de Andalucía y otras Administraciones, en especial los Ayuntamientos.

En coherencia con lo previsto en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, el nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación habrá de apostar por el avance en claves de gobernanza y de cooperación entre las diversas Administraciones Públicas. En este sentido, la citada Ley establece la responsabilidad compartida entre la Administración de la Junta de Andalucía y las Administraciones locales, dentro de sus respectivos ámbitos competenciales, para abordar, entre otras, las actuaciones de promoción de la rehabilitación y la conservación del parque de viviendas existente, así como en el establecimiento de medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda en Andalucía. A su vez, el nuevo Plan habrá de procurar la cooperación entre las distintas Consejerías con competencias en los procesos encaminados a la mejora social, económica y ambiental de rehabilitación integral y reactivación de áreas urbanas degradadas, en especial las que afectan a sectores poblacionales con menores recursos.

Además, apostar por un cambio de modelo en los procesos de intervención en la ciudad implica posibilitar la participación real y efectiva de los andaluces y andaluzas en la toma de decisiones sobre los asuntos que les afectan, por lo que el nuevo Plan habrá de priorizar la participación en la puesta en marcha y desarrollo de las actuaciones que se contemplen en el mismo de los agentes, asociaciones o movimientos relacionados con el ámbito de la vivienda y la rehabilitación.

Por último, dada la actual coyuntura presupuestaria, es necesario avanzar hacia un nuevo modelo de fomento de la rehabilitación que, mediante acciones de asesoría y difusión, pero también apostando por la incorporación de incentivos, no se base exclusivamente en la financiación pública a través de líneas de subvenciones. Es por ello prioritario incidir y proponer a las Administraciones competentes en materia fiscal, el establecimiento de medidas que procuren favorecer el cumplimiento de los deberes de los propietarios en relación al mantenimiento, conservación y rehabilitación de las viviendas, en el ámbito de esas competencias, con especial hincapié en la eficiencia energética, como medida impulsora de la reactivación y la regeneración del empleo en el sector, además de como fórmula para incentivar un cambio de modelo productivo y cultural.

En este sentido, en el marco del principio de coordinación y cooperación entre la Administración de la Junta de Andalucía y las Administraciones locales presente en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y en el ámbito de los instrumentos de concertación con los distintos municipios que se establezcan para la ejecución del Plan, habrán de priorizarse la incorporación de incentivos referentes a la bonificación de las tasas por expedición de licencias de obras y en el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras relativas a las actuaciones de rehabilitación acogidas al nuevo Plan.

Pero cualquier análisis o diagnóstico que se efectúe sobre el sector de la vivienda en Andalucía, adolecería de una carencia fundamental si no tuviese en cuenta la triste realidad social que viven muchas personas en Andalucía, quienes, víctimas de la crisis financiera, han perdido no sólo sus empleos, sino también sus casas, al no poder hacer frente al pago de las hipotecas contraídas en tiempos de bonanza con las entidades financieras. En este contexto, la pérdida de empleo y la disminución de ingresos familiares, junto al imparable aumento del coste de la vida hacen que sea cada vez más difícil para miles de familias atender el pago de sus hipotecas. Según datos del Consejo General del Poder Judicial, Andalucía sigue siendo la Comunidad Autónoma que encabeza el lamentable ranking de desahucios, con 85.967 ejecuciones hipotecarias entre 2007 y 2012, de las más de 440.000 ejecuciones hipotecarias en toda España, habiéndose incrementado entre 2011 y 2012 un 13,8%.

Se trata de personas que son expulsadas de sus viviendas y a las que les queda el alquiler como única opción de rehacer su vida autónomamente. Nos enfrentamos a un drama social que está teniendo consecuencias muy graves. Suicidios, depresiones, separaciones familiares son sólo algunas de las cuestiones derivadas de una situación injusta que puede y debe ser corregida con medidas públicas.

## **OBJETIVOS DEL PLAN-MARCO**

A fin de garantizar el derecho humano, constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, en respuesta a una situación dramática que afecta a la dificultad de acceso a una vivienda, pero también a la grave situación de desempleo en el ámbito de la construcción y a la necesidad de un cambio de modelo más sostenible, el presente

Plan Marco pone como prioridades la rehabilitación y el alquiler, como herramientas para mejorar la ciudad consolidada -para repoblar los cascos históricos y mejorar la vida en las barriadas -, indisolublemente ligada al reto europeo de la mejora energética y de la reducción de emisiones.

Para ello, todo el contenido del Plan Marco se orienta hacia los siguientes objetivos:

### ***1. Una vivienda digna para los más vulnerables.***

Los preceptos de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con las importantes modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y las circunstancias derivadas de la crisis económica, aconsejan considerar el parque residencial existente como el activo principal en el que soportar el derecho a una vivienda digna y adecuada en Andalucía. Que ningún ciudadano o ciudadana de nuestra Comunidad se encuentre sin vivienda mientras permanecen vacíos miles de pisos. Asimismo, este Plan Marco contempla en especial la necesidad de intervenir en el sector poblacional más desfavorecido, como es el caso del parque público de vivienda y, sobre todo, del fenómeno todavía presente en Andalucía de la infravivienda.

### ***2. Un modelo europeo de ciudad sostenible.***

En línea con las directrices europeas, frente a los despilfarros ambientales -pero también sociales, culturales y económicos- que ha significado la burbuja inmobiliaria, este Plan Marco apuesta por un territorio más sostenible, por una ciudad compacta para repoblar los centros históricos y revitalizar socialmente las barriadas y por la rehabilitación de lo construido y del espacio público en cuanto patio colectivo; fomenta el alquiler de las viviendas existentes; promueve el cumplimiento de la eficiencia energética del parque de viviendas y apoya la rehabilitación urbana sostenible de los edificios públicos y de sectores urbanos degradados, como son las áreas industriales y productivas en desuso o los nudos infraestructurales, ocasiones de regeneración urbana en el interior de la ciudad.

### ***3. La reconversión del empleo del sector de la construcción a la rehabilitación.***

En las últimas décadas en España, el sector de la construcción ha sufrido innumerables operaciones de especulación, que han dejado a miles de sus trabajadores en el paro y en la desesperación. La desaparición de centenares de empresas de la construcción ha destrozado un sector empresarial, que tiene ahora el reto de reconvertirse hacia un empleo más sostenible y más pormenorizado, capaz de facilitar la creación de pequeñas y medianas empresas en el ámbito de la rehabilitación. Este Plan Marco pretende la reconversión de los empleos perdidos en la construcción hacia la rehabilitación, impulsando por lo tanto un empleo más sostenible y más duradero a escala familiar que sea capaz de promover la creación de Pymes.

Pero los anteriores objetivos se enmarcan en un gran objetivo general del presente Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía:

- Ofrecer soluciones a las necesidades de los ciudadanos que no pueden acceder a una vivienda digna y adecuada o corran riesgo de perderla, considerando el parque residencial existente como el soporte principal del derecho a la vivienda en Andalucía.

Para ello, el Plan define unas líneas de actuación diferenciadas a las contempladas hasta ahora, ya que las circunstancias que definen en la actualidad la demanda y los problemas de acceso a la vivienda, tal como se ha analizado en los apartados anteriores son distintas de las que caracterizaron la puesta en marcha de los anteriores Planes andaluces de vivienda y suelo. La gestión del stock de viviendas vacías para su desmercantilización y el fomento para su inserción en el campo de la vivienda con fines sociales, se acompaña como recogido en la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, a la creación de incentivos para el alquiler y, con este Plan, a la apuesta por la política de rehabilitación como herramienta más adecuada para el contexto actual y del futuro.

Este objetivo se concreta en materia de Vivienda en los siguientes objetivos específicos:

- *Medidas contra los desahucios:* Asesorar, intermediar y proteger a aquellas personas que se encuentran inmersas en procedimientos de ejecución hipotecaria o por desahucio en materia de arrendamiento.
- *Medidas para la vivienda protegida:* Definir un marco “seguro” para aquellos procesos de construcción que hayan surgido al amparo de la normativa en materia de vivienda protegida y que puedan culminar el proceso. Redefinir el modelo de “Vivienda de Integración social” o vivienda pública dirigida a aquellos colectivos más vulnerables.
- *Medidas para el fomento del alquiler:* Propiciar el acceso a una vivienda en alquiler en el mercado de la vivienda libre a aquellas personas que no superen un determinado umbral de renta.
- *Medidas de carácter habitacional:* Cambio de modelo de producción de vivienda mediante la puesta en valor de los suelos o edificios públicos de las administraciones u otros privados a través de promociones no especulativas y participativas
- *Gestión y rehabilitación del Parque público residencial:* Priorizar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del Parque Público residencial, como instrumento público de acceso a la vivienda para los sectores de la población con mayores dificultades, mejorando su condición de habitabilidad y eficiencia energética.

En materia de rehabilitación, el Plan se propone los siguientes objetivos específicos:



- *Rehabilitación versus construcción:* Priorizar la rehabilitación del parque residencial existente frente a la construcción de nueva planta, optando por una nueva oferta de vivienda digna que procure la sostenibilidad urbana y no se fundamente, como hasta ahora, en el consumo especulativo del territorio.
- *Reactivación versus rehabilitación:* Fomentar la reactivación residencial física, pero también social, económica y ambiental de áreas urbanas degradadas, en desuso o con potencialidades y oportunidades de intervención, mediante actuaciones de rehabilitación urbana sostenible con un enfoque necesariamente integral.
- *Rehabilitación y empleo sostenible:* Potenciar la rehabilitación como actividad generadora de empleo sostenible y oportunidad de reconversión del mercado de trabajo del sector de la construcción, especialmente castigado por el desempleo.
- *Rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética:* Fomentar la rehabilitación energética del parque residencial existente mediante actuaciones dirigidas a la mejora de la eficiencia energética de los edificios y el uso de energías renovables.
- *Mejora del Parque Público Residencial:* Priorizar la conservación, el mantenimiento y rehabilitación del Parque Público Residencial, como instrumento público de acceso a la vivienda para los sectores de la población con mayores dificultades, mejorando sus condiciones de habitabilidad y eficiencia energética.
- *Eliminación de la infravivienda:* Impulsar medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda en Andalucía, mediante la profundización en el conocimiento de la situación y el establecimiento de instrumentos de actuación basados en la colaboración entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos.
- *Rehabilitación y espacio público:* Impulsar la rehabilitación y mejora energética de los equipamientos, que mejoren la dotación de edificios colectivos para la activación social y cultural, y del espacio público, como tejido conectivo de las ciudades y como patio colectivo.
- *Rehabilitación y cultura:* Acciones de fomento y sensibilización, asesoría técnica así como investigación en I+D+i en temas de mejora energética y acciones que promuevan la cultura de la rehabilitación, serán ejes fundamentales que contribuyen al cambio de modelo productivo en la ciudadanía en Andalucía.
- *Políticas interinstitucionales y transversales:* Promover la acción común mediante la colaboración y participación real y efectiva de todas las Administraciones públicas, agentes, asociaciones o movimientos relacionados con el ámbito de la vivienda y la rehabilitación residencial, así como la cooperación interdepartamental de la Administración de la Junta de Andalucía.

- *Incentivos versus subvención*: Incidir y proponer a las Administraciones competentes en materia fiscal, el establecimiento de medidas que procuren favorecer el cumplimiento de los deberes de los propietarios en relación al mantenimiento, conservación y rehabilitación de las viviendas, en el ámbito de esas competencias.

Estos dos últimos objetivos, de carácter transversal, habrán de incorporarse en el diseño de las líneas de actuación y programas que se propongan en respuesta al resto de objetivos específicos.

## **PROGRAMAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN**

Para alcanzar los anteriores fines, el presente Plan Marco define unos programas y líneas de actuación diferentes a los contemplados hasta ahora, ya que las circunstancias que definen en la actualidad la demanda y los problemas de acceso a la vivienda, tal como se ha analizado en los apartados anteriores, son distintos de los que caracterizaron la puesta en marcha de los anteriores planes andaluces de vivienda. En este sentido y, desde el reconocimiento constitucional de la función social que necesariamente ha de cumplir la vivienda, se recogen una serie de medidas, algunas de ellas necesitadas de un posterior desarrollo y que se han de ver complementadas con las ya establecidas por la Ley 4/2013, de 1 de octubre antes citada, especialmente las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.

Así, este Plan Marco y persiguiendo el fin de una vivienda digna para los más vulnerables, dedica un capítulo a una de las prioridades innegociables de la presente legislatura, como es la lucha contra los desahucios, dotando de rango jurídico el Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda, contando con la necesaria participación de las entidades locales, estableciendo los mecanismos para garantizar el derecho a la vivienda en supuestos de emergencia habitacional y favoreciendo a las familia con menores recursos y en riesgo de exclusión social con medidas como la no devolución de las ayudas autonómicas cuando se transmita la vivienda en un procedimiento de desahucio.

A este mismo fin se dirigen las medidas de intervención en relación al Parque Público de Viviendas de Andalucía, concebido como un servicio público de la Comunidad Autónoma para el acceso a la vivienda de los sectores de población con mayores dificultades y entre las que se encuentran la mejora de sus condiciones de habitabilidad y eficiencia energética, la intervención social en distintos niveles, el establecimiento de una carta de derechos y obligaciones de los inquilinos o la necesidad de un texto integrado que englobe toda la normativa autonómica de aplicación.

También se priorizan en el presente Plan Marco, con el objetivo de alcanzar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, la autoconstrucción, las cooperativas de viviendas y las permutas, como programas o actuaciones en las que los ciudadanos autogestionan los procesos, eliminando intermediarios y agentes especulativos y favoreciendo el desarrollo de soluciones habitacionales diferentes o

alternativas a los modelos tradicionales.

Asimismo se profundiza en instrumentos actualmente vigentes para ponerlos al servicio de las políticas, tales como la vivienda protegida, necesitada de modificaciones legislativas para adaptarla a la realidad actual, o los Registros Municipales de Demandantes o los Planes de Vivienda Municipales, a través del desarrollo de los mismos y de la coordinación administrativa con los entes municipales.

La clara apuesta de este Plan Marco por la rehabilitación viene obligada, de forma urgente, por la necesidad de transformar el modelo productivo, pasando de la especulación en la construcción a la cultura de la rehabilitación. Pero esta apuesta cobra especial relieve cuando se dirige a las comunidades con menos recursos y más vulnerables a la crisis económica. De ahí que en el presente Plan Marco se impulsen una serie de medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda que, por una parte, permitan profundizar en el conocimiento de esta triste realidad en Andalucía y por otra refuercen los instrumentos de colaboración entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos.

En cuanto a los sectores más vulnerables de la población, el parque público de vivienda es uno de los ejes principales de este Plan, considerada la necesidad de rehabilitación de las viviendas públicas y para garantizar su finalidad como servicio público, así como la atención social a la ciudadanía que los habita. La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía tendrá como eje principal la gestión y rehabilitación del Parque público así como la integración del mismo en la dimensión social y urbana de nuestras ciudades.

También se incluyen acciones concreta de fomento de la rehabilitación privada y la eficiencia energética de edificios y vivienda, en los programas de Rehabilitación de Edificios – que contempla ayudas dirigidas a la Conservación, a la mejora de la Accesibilidad así como a la mejora energética de los edificios – y en el programa de Rehabilitación de Viviendas, que permitirá actuar en las ciudades y pueblos más pequeños que constituyen la mónada de la estructura territorial y social de Andalucía. Las ayudas y los incentivos a la ciudadanía se propone como una forma de responder al reto europeo de la sostenibilidad ambiental en una importante parte determinado por la edificación y en concreto por el parque residencial, a la par que como estrategias para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo y de Pymes.

A través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación Integral y de Rehabilitación Urbana Sostenible Re (U) So, este Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación contempla actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, tanto de cascos históricos como barriadas residenciales, pero también en áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana integral, que aborde la dimensión física, pero al mismo tiempo social, económica y ambiental de las ciudades, dentro de parámetros sostenibles. Si las Áreas de Rehabilitación Integral son ámbitos urbanos prioritariamente con presencia de parque público de vivienda que

obliga la administración a una actuación integral desde diferentes departamentos de la Comunidad Autónoma y en colaboración con los entes locales y la sociedad civil, el programa Re (U) So se configura como una herramienta novedosa que pretende promover la cofinanciación de proyectos de ámbito municipal que abarquen temas como el espacio público, o la rehabilitación de equipamientos públicos, así como de rehabilitación de viviendas delimitados tanto en sus objetivos como en su calendario de ejecución, para resaltar las propiedades y el carácter de cada lugar.

Dada la actual coyuntura presupuestaria es necesario avanzar hacia un nuevo modelo de fomento de la rehabilitación a través de incentivos fiscales a la rehabilitación, pero también de ayudas a la ciudadanía para el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación mediante acciones de asesoría y de difusión, por lo que se contemplan medidas en tal sentido y entre las que merece especial atención la iniciativa La Ciudad Amable, con la que se pretende abrir un nuevo camino en las políticas de intervención en el espacio público para compartir universalmente un modelo donde el espacio público sea el patio colectivo de la vivienda social.

El presente Decreto articula los contenidos del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación con las medidas estatales del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, ajustando las contenidas en la normativa estatal a las características de la demanda y a los objetivos de la política de vivienda y suelo en Andalucía.

En su virtud...

## **DISPONGO**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1. Objeto.**

El presente Decreto tiene por objeto regular el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en cuanto documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma y que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho universal a una vivienda digna y adecuada, como uno de los derechos humanos y base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados.

#### **Artículo 2. Fines y prioridades.**

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

- a) Una vivienda para los más vulnerables.
- b) Un modelo europeo de ciudad sostenible.
- c) La reconversión del empleo del sector de la construcción a la rehabilitación.

## 2. Son prioridades del presente Plan Marco:

- a) Luchar contra los desahucios.
- b) Impulsar un cambio hacia modelos más justos y sostenibles, que consideren la vivienda un derecho y no un producto financiero.
- c) Facilitar el disfrute de una vivienda digna mediante el establecimiento de modalidades de acceso que fomenten la solidaridad y la cohesión social.
- d) Valorar las necesidades reales de vivienda para gestionar las viviendas existentes.
- e) Promover e impulsar el parque público de viviendas.
- f) Fomentar formulas de alquiler más atractivas.
- g) Fomentar la rehabilitación del parque de viviendas existente.
- h) Impulsar y coordinar actuaciones públicas para la eliminación de la infravivienda.
- i) Priorizar la intervención integral en barrios degradados, con especial atención a aquellos con parque público de vivienda.
- l) Promover políticas virtuosas de rehabilitación urbana sostenible, en cascos históricos y barriadas, coordinando administraciones locales, ciudadanía y otros agentes.
- m) Rehabilitar el espacio público y ampliar la dotación de edificios colectivos, rehabilitando los de interés patrimonial.
- n) Mejorar la cohesión social de la ciudad existente.
- o) Impulsar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación.

### **Artículo 3. Desarrollo.**

1. La elaboración, coordinación y dinamización del Plan Marco corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, que abordará su desarrollo mediante la correspondiente acción ejecutiva, en colaboración con los entes locales.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el desarrollo del presente Plan Marco, entendido como estrategia, corresponderá a todas las instituciones y agentes implicados en materia de vivienda, según la competencia que tengan atribuida. Se trata, pues, de una responsabilidad compartida para la consecución de una nueva realidad en Andalucía, ya que solo con la acción coordinada y decidida de todas las instituciones y agentes se puede dar respuesta y generar oportunidades frente a la situación actual.

### **Artículo 4. Principios Orientadores.**

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

1. Adaptabilidad: un fenómeno dinámico como la vivienda requiere respuestas inmediatas. Las actuaciones que se programen en este Plan Marco deberán

contemplar la posibilidad de adaptación a diferentes ámbitos territoriales, personas destinatarias u otros factores que puedan surgir.

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

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

4. Descentralización: la aplicación de programas, instrumentos o actuaciones en ámbitos territoriales de menor tamaño que el de la región, será prioritario en este Plan Marco.

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

6. Socialización: la obligación de los poderes públicos de hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada es perfectamente compatible con la participación y colaboración activas de todas las organizaciones que participan en la gestión del fenómeno de la vivienda.

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

#### **Artículo 5. Relación con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.**

1. Para la gestión por la Comunidad Autónoma de Andalucía del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, regulado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se suscribirá el correspondiente convenio, que podrá requerir, en su caso, orden de desarrollo por parte de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el presente Plan Marco y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los Planes Municipales actualmente vigentes.

#### **Artículo 6. Planes Municipales de Vivienda.**

1. Para que cualquier interesado, sea persona física o jurídica, pública o privada, pueda acogerse a alguno de los programas contemplados en el presente Plan Marco, el Municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate debe contar con Plan Municipal de Vivienda, en los términos recogidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

2. Para el desarrollo de actuaciones acogidas al presente Plan Marco, el Plan Municipal de Vivienda deberá tener como mínimo el siguiente contenido.

a) Documento de información y diagnóstico, integrado por:

- Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, así como sobre la situación en materia de desahucios.
- Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia y reflejando el régimen de tenencia así como las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.
- Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público.
- Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
- Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

b) Programa de Actuación, integrado por:

- Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.
- Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el Municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.
- Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

3. La Consejería competente en materia de vivienda prestará asesoramiento técnico a aquellos municipios que lo soliciten para la elaboración de los Planes de Vivienda.

#### **Artículo 7. Seguimiento y Evaluación.**

Se encomiendan al Observatorio Andaluz de la Vivienda y la Ciudad, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, las siguientes funciones en relación con el presente Plan Marco:

- a) Recibir información sobre las actuaciones acogidas.
- b) Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- c) Elaborar propuestas para su desarrollo.
- d) Evaluar el cumplimiento de los objetivos.
- e) Proponer nuevas actuaciones para su inclusión.

#### **Artículo 8. Financiación.**

1. El presente Plan Marco y sus instrumentos de desarrollo se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Asimismo, se podrán establecer incentivos de carácter fiscal que estimulen actividades vinculadas a la vivienda y a la rehabilitación.

2. De acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del presente Plan Marco, podrá priorizarse el actuar mediante entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada, procurando velar en cualquier caso por el interés público de las actuaciones.

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

4. Las actuaciones protegidas recogidas en este Plan Marco podrán acogerse tanto a las medidas de financiación que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes, como a las medidas de financiación de la Comunidad Autónoma Andaluza, fijadas en los programas de este Plan Marco, 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.

#### **Artículo 9. Inspección.**

La Consejería competente en materia de vivienda, dentro de la planificación de la actividad inspectora en dicha materia, deberá valorar y en su caso incluir, aquellas actuaciones inspectoras cuya planificación sea necesaria en relación con los distintos programas que se contienen o sean desarrollo del presente Plan Marco.

## **CAPÍTULO II PROGRAMA ANDALUZ EN DEFENSA DE LA VIVIENDA**

#### **Artículo 10. Objeto.**

El Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda tiene por objeto dar respuesta a las personas y familias residentes en la Comunidad Autónoma que desean hacer real y efectivo su derecho humano a la vivienda.

El Programa prestará una especial atención a quienes sufriendo un endeudamiento sobrevenido fruto del estallido de la burbuja financiera e inmobiliaria, se encuentren o se puedan encontrar en situación de exclusión social como consecuencia de la pérdida o de la posible pérdida de la vivienda habitual.



### **Artículo 11. Funciones.**

Son funciones del Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda las siguientes:

- a) El asesoramiento e información a aquellos ciudadanos y ciudadanas que vayan a contratar una hipoteca para la adquisición de su vivienda habitual y a los que habiéndola adquirido no puedan hacer frente al pago de la cuota hipotecaria y deseen transmitir la vivienda.
- b) El asesoramiento e información a aquellos ciudadanos y ciudadanas que, por causas sobrevenidas, no puedan afrontar el pago de la renta del alquiler pactado.
- c) El asesoramiento, intermediación y acompañamiento a la ciudadanía ante las entidades privadas u organismos públicos, con el objeto de garantizar las mejores condiciones posibles en la negociación o liquidación de la deuda contraída.
- d) La protección de aquellas personas que hayan sido o vayan a ser lanzadas de su domicilio habitual.
- e) Cualquier otra que pueda contribuir al cumplimiento del objeto del Programa.

### **Artículo 12. Recursos.**

El desarrollo y ejecución de este Programa se realiza mediante una red de puntos de atención de ámbito provincial que prestan, pública y gratuitamente, apoyo a la ciudadanía mediante servicios de prevención, intermediación y protección. Dichos puntos de atención están ubicados en cada Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda y en la Subdelegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en el Campo de Gibraltar.

Estos puntos de atención serán atendidos con los recursos humanos y materiales propios de las citadas Delegaciones Territoriales.

### **Artículo 13. Acceso para la protección.**

Para el acceso a la función de protección de este Programa, las personas solicitantes deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Tener vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Andalucía y no poder hacer frente al pago de su vivienda habitual por causas no imputables directamente a la propia unidad familiar.
- b) Carecer la unidad de convivencia de recursos económicos suficientes para hacer frente a las necesidades básicas, entre ellas, la vivienda, no siendo estos superiores a 1,5 veces el IPREM.
- c) En el caso de tratarse de personas sin empleo que estén en edad laboral, estar inscritos como demandantes de empleo, con la excepción de las personas perceptoras de pensiones públicas por invalidez y de aquellas que no puedan tener la condición de personas demandantes de empleo a tenor de las normas reguladoras de los Servicios Públicos de Empleo.

- d) Ninguno de los miembros de la unidad de convivencia podrá poseer ninguna otra vivienda en propiedad, tener el derecho real de uso y disfrute de otra vivienda o cualquier otro régimen que le permita seguir disfrutando de otra propiedad.
- e) El precio no puede exceder de 230.000 euros en caso de adquisición de la vivienda u 800 euros mensuales en caso de renta por alquiler.
- f) Informe de los servicios sociales comunitarios del municipio acreditativo de la concurrencia de las excepcionales circunstancias de la exclusión social.

#### **Artículo 14. Convenios de Colaboración.**

Para el logro de los objetivos previstos con el Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda, la Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración con entidades pública y privadas, que tengan por objeto el aunar voluntades para resolver el grave problema de la pérdida de la residencia habitual y permanente que, como consecuencia de la crisis, sufren muchas personas residentes en Andalucía.

### **CAPÍTULO III MEDIDAS SOBRE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS**

#### **Sección 1ª Viviendas y alojamientos protegidos de nueva construcción**

#### **Artículo 15. Calificación.**

1. Podrán calificarse viviendas y alojamientos protegidos sujetas a lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.
2. Las viviendas calificadas podrán derivarse de una promoción de obra nueva o de una rehabilitación integral.
3. Las viviendas y alojamientos no se vincularán necesariamente a un programa o una forma de cesión determinada. 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 provisional.
4. Para la calificación de alojamientos protegidos se atenderá a lo regulado en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía.

#### **Artículo 16. Personas destinatarias de viviendas protegidas.**

Las personas destinatarias de las actuaciones protegidas de viviendas son las unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 4,5 veces el IPREM y cumplan los

requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

Se calificarán de régimen especial las adquisiciones de viviendas por unidades familiares con ingresos de hasta 2,5 veces IPREM.

#### **Artículo 17. Personas destinatarias de alojamientos protegidos.**

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

2. Para la calificación de alojamientos será necesaria la existencia de un programa de integración social, que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles de intervención establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 52 y acreditará la sostenibilidad del proyecto.

#### **Artículo 18. Duración de la calificación.**

Las viviendas y alojamientos protegidos una vez calificados definitivamente mantendrán su régimen de manera permanente, y no podrán ser objeto de descalificación.

#### **Artículo 19. Superficie y diseño para la calificación.**

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará 90 metros cuadrados. Cuando las viviendas se encuentren en una edificación que contemple estancias de uso comunitario podrá incluirse la parte proporcional de dicha superficie sin superar el límite 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% de las unidades alcancen los 70 metros cuadrados.

Dispondrán de superficies destinadas a servicios comunes de, al menos, un 15% de la parte privativa, con las que conformará un conjunto residencial integrado al servicio exclusivamente de las personas residentes en el mismo. 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 como máximo por vivienda un garaje de hasta 25 metros cuadrados y un trastero de hasta 8 metros cuadrados.

4. Las viviendas o alojamientos protegidos incluidos en la reserva establecida en el artículo 54 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de

su minusvalía, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido en un 20% en cada caso.

#### **Artículo 20. Módulo básico.**

El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en 758 euros por metro cuadrado útil de vivienda, pudiendo modificarse este importe por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, en función de la evolución de los precios de la vivienda.

#### **Artículo 21. Precio de referencia.**

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

- 1,6 para viviendas protegidas.
- 1,4 para viviendas cuando se señale en la calificación como destinatarios a familias con ingresos hasta 2,5 IPREM o alojamientos protegidos.

En el caso de alojamientos se incluirá la repercusión de la superficie destinada a servicios comunes hasta un máximo del 30% de la superficie privativa, cuando el uso sea exclusivo para las personas residentes.

Cuando la promoción incluya anejos vinculados, su precio no podrá exceder del 60% del precio por metro cuadrado útil de la vivienda.

En el caso de que se trate de municipios de relevancia territorial, recogidos en Anexo II de este Decreto, el precio se incrementará en un 15%.

#### **Artículo 22. 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 transmisión del pleno dominio de la vivienda es el precio de referencia determinado en el artículo anterior.
- b) La renta máxima anual en caso de alquiler se determina como 3,5% del precio de referencia.
- c) El precio máximo de transmisión de viviendas promovidas sobre un derecho de superficie o sobre las que se haya establecido una cesión del uso se calcula en base a la siguiente fórmula:

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

#### **Artículo 23. Percepción de cantidades a cuenta.**

Para la percepción de cantidades a cuenta del precio de venta de una vivienda y en relación con lo establecido en el artículo 23.2.b) del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, en caso de que se presente póliza general de seguro, se exigirá certificación de la compañía aseguradora sobre las condiciones a requerir al promotor para la individualización de las pólizas y se verificará su cumplimiento previamente a la emisión de la autorización por parte de la Consejería competente en materia de vivienda.

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

#### **Artículo 24. Viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.**

Los suelos a los que se refiere el artículo 17.7, segundo párrafo, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, habrán de destinarse a promociones cuyos destinatarios tengan unos ingresos no superiores a 2'5 veces el IPREM y, preferentemente, a actuaciones de promoción pública en alquiler, de conformidad con lo que establezca, en su caso, el correspondiente Plan Municipal de Vivienda.

#### **Artículo 25. Precio del suelo destinado a vivienda protegida.**

El precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15% 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.

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% 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.

#### **Artículo 26. Garantías.**

La contratación de seguros o avales por posibles impagos de la renta de alquiler, no podrá suponer para la persona arrendataria el pago de cantidad alguna que supere la renta máxima aplicable.

### **Sección 2ª Viviendas y alojamientos protegidos ya construidos**

#### **Artículo 27. Alquiler de viviendas protegidas en venta.**

1. Las viviendas protegidas calificadas para la venta podrán cederse en alquiler en los supuestos siguientes:

a) Alquiler por la persona promotora o persona jurídica que hubiera adquirido las viviendas, subrogándose en la posición jurídica de aquella.

Las viviendas protegidas con calificación definitiva que, por la coyuntura económica, no hubieren podido venderse conforme al procedimiento de adjudicación que le fuere de aplicación, podrán cederse en alquiler a las personas beneficiarias del proceso de selección y, en caso de no estar éstas interesadas, a cualquier otra persona que cumpla los requisitos de acceso a dichas viviendas y que se encuentren inscritas en un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

Asimismo podrán celebrarse contratos de alquiler con opción a compra. Cuando el alquiler derive de un contrato anterior de compraventa y existan cantidades entregadas a cuenta que se mantengan como parte del precio, se harán constar las mismas en el contrato de opción de compra.

b) Alquiler por las personas propietarias destinatarias de las viviendas o personas promotoras para uso propio.

Las personas propietarias de viviendas protegidas calificadas para la venta podrán cederlas en alquiler cuando concurra alguna de las circunstancias recogidas en las letras a) a f) del artículo 26.2 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, u otra circunstancia sobrevenida que justifique el alquiler de la vivienda.

Las personas propietarias interesadas en ceder su vivienda en alquiler, deberán obtener autorización previa de la Consejería competente en materia de vivienda y, en su caso, devolver las ayudas recibidas conforme a la normativa que resulte de aplicación.

2. El alquiler de la vivienda quedará sujeto a las siguientes condiciones:

a) La persona arrendataria deberá reunir los requisitos exigidos para ser persona destinataria de vivienda protegida y, respecto a los ingresos familiares, no podrá superar los ingresos máximos exigidos para acceder a la vivienda objeto de alquiler, en función del programa o régimen fijado en la calificación definitiva de vivienda protegida.

b) La renta máxima de alquiler será el 3,5% del precio de referencia establecido en el artículo 21 del presente Decreto. En caso de alquiler con opción a compra, el precio del alquiler podrá incrementarse un punto porcentual, cuando el 50% de la renta total resultante se destine a disminuir el precio final de venta de la vivienda.

c) Los contratos formalizados en aplicación de este artículo se presentarán en la Consejería competente en materia de vivienda para el correspondiente visado.

## **Artículo 28. Exención de devolución de ayudas en determinadas transmisiones de viviendas.**

No se exigirá la devolución de las ayudas recibidas para la adquisición de vivienda en los supuestos de transmisión de la propiedad o el uso o la modificación del préstamo hipotecario, siempre que vengan motivados por alguna de las siguientes situaciones:

- a) Que la vivienda haya sido objeto de dación en al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.
- b) Que todos los miembros de la unidad familiar estén en situación de desempleo.
- c) Que los ingresos de la unidad familiar hayan disminuido en más de un 40 por ciento de los que se estimaron para la concesión de las ayudas, y que el importe de las cuotas del préstamo devengadas en el último año, una vez deducidas las ayudas que en su caso continúe recibiendo, suponga más del 30 por ciento de los ingresos percibidos por la unidad familiar en dicho periodo.
- d) Que se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes de vivienda, aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos o de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

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

## **Artículo 29. Venta de viviendas calificadas en alquiler con opción de compra.**

Sin perjuicio de lo establecido en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, regulado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, podrá autorizarse la venta de viviendas protegidas en alquiler con opción de compra antes del plazo señalado en la normativa autonómica. La autorización conllevará la pérdida de las ayudas autonómicas que correspondan y el reintegro de las percibidas.

## **Artículo 30. Viviendas calificadas al amparo de anteriores planes de vivienda.**

Las viviendas calificadas al amparo de anteriores planes de vivienda, que no hayan podido adjudicarse ante la falta de demanda adecuada, podrán adaptarse a las condiciones de adjudicación establecidas en este Plan Marco mediante diligencia a la calificación otorgada, incluso habiendo obtenido calificación definitiva.

En el supuesto que la calificación de la vivienda no tuviese una condición previa, podrá renunciar a dicha calificación cuando el Plan Municipal de Vivienda no establezca su necesidad, previa devolución de las ayudas percibidas en su caso.

## **TÍTULO IV FOMENTO DEL ALQUILER**

### **Sección 1ª Fomento del parque público de viviendas en alquiler**

#### **Artículo 31. Objeto.**

El objeto de este programa es el fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública.

En la promoción de estas viviendas, se destinarán:

- a) Al menos la mitad de las viviendas a unidades familiares con ingresos hasta 1 vez el IPREM, siendo los criterios de adjudicación los que se determinen por los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida para el caso de actuaciones de viviendas de parque público.
- b) El resto de las viviendas a familias con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM.

Los destinatarios de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el capítulo IV del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Los contratos de adjudicación de estas viviendas se ajustarán a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y transcurrido el plazo establecido de vigencia y sus prórrogas, únicamente podrán formalizarse nuevos contratos cuando se sigan cumpliendo los requisitos que permitieron la primera adjudicación de la vivienda.

La renta máxima será la regulada en el artículo 17. 3 y 4 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

#### **Artículo 32. Procedimiento.**

Los Ayuntamientos presentarán las solicitudes dirigidas a la Consejería competente en materia de vivienda durante los tres primeros meses de los años 2014, 2015 y 2016.

La solicitud incluirá:

- a) Acreditación de la titularidad del suelo y/o edificación.
- b) Licencia municipal de obra.
- c) Calificación Provisional de la promoción.
- d) Coste previsto de la actuación y estudio de la viabilidad económica.



- e) Criterios para la selección de los demandantes.
- f) Programa de Integración Social, que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles de intervención establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 52.

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

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

### **Artículo 33. Cuantía de las ayudas.**

Las ayudas serán las establecidas en el artículo 17.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Para el abono efectivo de las ayudas se cumplirá el procedimiento y los requisitos establecidos en el capítulo IV del mismo.

En función de las disponibilidades presupuestarias, la Consejería competente en materia de vivienda, podrá establecer mediante orden, ayudas al gestor de la promoción, a fin rebajar la renta de las familias en situación de especial vulnerabilidad.

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

#### **Artículo 34. Programa de intermediación.**

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

A estos efectos se integran en este Plan las medidas que se establezcan por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda en desarrollo de los mencionados preceptos.

Dicha Orden regulará el programa de cesión de viviendas a entes públicos para el alquiler y el de intermediación en el mercado del alquiler de viviendas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que comprenderá:

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

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

c) El apoyo de una red de intermediarios que actuarán como entidades colaboradoras de la Junta de Andalucía en el desarrollo del Programa.

La Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, como Agencia del Alquiler de Andalucía, asumirá la intervención en el mercado de viviendas desocupadas a fin de destinarla al alquiler.

### **Artículo 35. Programa de ayudas a persona inquilinas.**

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

2. Las familias destinatarias de esta ayuda deberán cumplir los siguientes requisitos con carácter general:

- a) Ingresos inferiores a 3 veces el IPREM.
- b) No tener vivienda en propiedad, en los términos establecidos en el artículo 5 del Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio

3. El importe de las ayudas se establece en el 40% de la renta de alquiler, aunque de podrá alcanzar la totalidad de la misma en situaciones de especial necesidad.

4. Las ayudas se abonarán directamente a la familia beneficiaria. En caso de que la persona propietaria tenga la condición de entidad colaboradora, podrá abonarse a este la ayuda cuando previamente se deduzca del importe de la renta a percibir.

6. Para tener derecho a las ayudas estatales reguladas en el Capítulo III del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el mismo.

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

### **Artículo 36. Prioridad en la concesión de ayudas a las personas desahuciadas.**

Tendrán prioridad para el acceso a las ayudas reguladas en el artículo 35 las familias que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, en régimen de tenencia en alquiler, por

no haber podido hacer frente al pago de las rentas pactadas y encontrarse en riesgo de exclusión social.

## **CAPÍTULO V MEDIDAS DE CARÁCTER HABITACIONAL**

### **Sección 1ª Programa de cooperativas de viviendas protegidas**

#### **Artículo 37. Fomento de la cooperativa de vivienda.**

La cooperativa de vivienda, como organización de la economía social, nace del deseo e interés colectivo de resolver problemas comunes, que no debe agotarse con la construcción de vivienda, sino permanecer en el tiempo. Para lograr estos objetivos se prestará apoyo y asesoramiento a la organización y autogestión de los vecinos y vecinas involucrados, en un marco de trabajo interdisciplinario amplio.

Este programa se verá impulsado mediante la constitución de comisiones técnicas en las que participa la Consejería competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento y las familias con necesidades de vivienda.

#### **Artículo 38. Cooperativas de viviendas protegidas en régimen de cesión de uso.**

Se incluirán en este programa las viviendas promovidas, rehabilitadas o adquiridas por las cooperativas de viviendas que, de conformidad con lo previsto en el artículo 97.3 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, retengan la propiedad de las viviendas, estableciendo la cesión del uso a la personas socias.

En los casos en que en los estatutos de la cooperativa se prevea y regule la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con las personas socias de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad, la unidad familiar que acceda a la vivienda protegida, deberá cumplir los requisitos, en cuanto a ingresos y no titularidad de otra vivienda previstos para ello.

#### **Artículo 39. Selección de los miembros de las cooperativas de viviendas protegidas.**

La selección de los miembros de las cooperativas de viviendas protegidas se llevará a cabo de conformidad con lo previsto en el artículo 12 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

En caso de existir personas socias promotoras de la cooperativa podrá reservarse hasta un máximo del 15% de las viviendas de la promoción para su adjudicación directa entre dichas personas, que deberán estar inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del municipio donde se ubiquen las viviendas.

## **Sección 2ª Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción**

### **Artículo 40. Objeto.**

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

Se dirige a cooperativas de viviendas de cesión de uso, de las reguladas en el capítulo anterior y en la que la participación activa incluye la ejecución de la edificación.

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

### **Artículo 41. Agentes intervinientes.**

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

2. La Consejería de competente en materia de vivienda se hará cargo de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección técnica de las obras, así como del plan de seguridad y salud. Aportará también su colaboración técnica en la puesta en marcha de la cooperativa. Mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas económicas destinadas a financiar la actuación, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes.

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

### **Artículo 42. Condiciones de los suelos.**

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

Asimismo deberán reunir las características de solar, con la dotación de servicios urbanísticos, y estar libre de toda carga o gravamen que impida la ejecución total o parcial de las obras y serán idóneos geotécnicamente para la ejecución de este tipo de obras.

### **Artículo 43. Procedimiento.**

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

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

#### **Artículo 44. Selección de las personas autoconstructoras.**

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

### **Sección 3ª Programa de permutas protegidas de vivienda**

#### **Artículo 45. Objeto.**

El objeto de este programa es facilitar la permuta de viviendas 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 46. Requisitos.**

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

- a) Al menos una de las unidades familiares o de convivencia deberá ocupar una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales 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 Marco para el acceso a las mismas.
- c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio de otra vivienda además de la que sea objeto de la permuta.

- d) El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el de mercado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres.
- e) En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.

#### **Artículo 47. Procedimiento.**

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

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

#### **Artículo 48. Bolsa de oferta de viviendas.**

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, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, cuando las ordenanzas del correspondiente Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas no hayan regulado la puesta a disposición del mismo, o renuncien a dicha puesta a disposición.

### **CAPÍTULO VI PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**

#### **Artículo 49. Plan de mejora y mantenimiento del Parque Residencial.**

Con la finalidad de mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que forman parte del parque residencial de la Comunidad Autónoma Andaluza, se aprobará mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda el Plan de mejora y mantenimiento del Parque Residencial.

Dicho Plan actuará sobre las viviendas del Parque público y al mismo se destinará, como mínimo, una cantidad equivalente a la recaudada en concepto de renta de alquiler.

La gestión del mencionado Plan se llevará a cabo por el ente instrumental dependiente de la Consejería competente en materia de vivienda.

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

#### **Artículo 50.- Autoreparación de elementos comunes y viviendas del Parque Público de Viviendas.**

1. En relación a las actuaciones de conservación y mantenimiento del Parque Público de Viviendas, la Consejería de competente en materia de vivienda, así como sus entes instrumentales, podrá acordar con las personas arrendatarias la autoreparación de las viviendas que habitan y de los elementos comunes de los edificios que componen ese parque público. Como consecuencia de ello, esta autoreparación se evaluará técnica y económicamente por los técnicos competentes adscritos a la Administración territorial o institucional al objeto de su compensación por un porcentaje mensual de las rentas a que están obligados las personas arrendatarias, así como a sufragar el importe de las deudas que estos últimos mantengan.

2. Esta misma fórmula de autoreparación y compensación podrá utilizarse, mediante resolución motivada, y en virtud de los informes técnicos y económicos correspondientes, como parte del precio en aquellas segundas adjudicaciones de viviendas de promoción pública en compraventa y acceso diferido a la propiedad.

#### **Artículo 51. Programa de rehabilitación.**

Al objeto de ir adecuando los edificios y viviendas que componen el Parque Público de Viviendas de la Junta de Andalucía a las nuevas condiciones de habitabilidad, la Consejería competente en materia de vivienda elaborará un programa de actuaciones para la mejora de los mismos y que comprenderá:

- La eficiencia energética orientada hacia la mejora de la envolvente térmica y de las instalaciones eléctricas de los edificios, así como la incorporación de equipos de generación que permitan la utilización de las energías renovables.
- La utilización de los suministros.
- La accesibilidad a las edificaciones.
- Las condiciones de los edificios, respetando los espacios e instalaciones comunes.

#### **Artículo 52. Programa de intervención social.**

1. Al objeto de promover una gestión integral del Parque Público de Viviendas de la Junta de Andalucía en su condición de servicio público destinado a ofrecer residencia a

la unidades familiares con unas circunstancias socio económicas desfavorables, se requiere establecer un sistema de gestión dotado de un alto componente social.

2. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá un programa de intervención social, debiendo propiciar la implicación y participación de los colectivos sociales, así como de otros sectores de la Administración autonómica y local cuyas materias se encuentren relacionadas con este programa.

3. Este programa estará basado en los siguientes principios:

- a) Participación de la Población.
- b) Igualdad de género.
- c) Búsqueda de la integralidad.
- d) Perspectiva multidisciplinar.
- e) Trabajo en red.
- f) Justicia social.
- g) Labor pedagógica.

4. El desarrollo de programa incidirá en distintos niveles de intervención:

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

#### **Artículo 53. Programa de ayuda a las personas inquilinas.**

1. La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en marcha un programa de ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas de su Parque Publico, que ante situaciones sobrevenidas como consecuencia de la situación de depresión económica actual, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento.

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

## **CAPÍTULO VII REHABILITACIÓN Y COHESIÓN SOCIAL**

#### **Artículo 54. Definición de infravivienda.**

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



a) Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos para su consideración como vivienda digna y adecuada.

b) Condiciones socioeconómicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de unos ingresos mínimos para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento y encontrarse en riesgo de exclusión social.

2. Dado que la presencia de la infravivienda en los tejidos urbanos, como manifestación de la segregación social de la ciudad, se concentra en determinados ámbitos donde su aparición tiene carácter zonal, las actuaciones para la eliminación de la infravivienda priorizarán su aplicación en estos ámbitos urbanos.

### **Artículo 55. Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía.**

1. Se establece el Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía como instrumento de información, estudio y análisis de la presencia urbana de la infravivienda en Andalucía, con el objeto de servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda en Andalucía.

2. El Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía proporcionará, al menos, la siguiente información actualizada sobre la localización geográfica de las zonas urbanas con núcleos de infravivienda:

a) Características de estos ámbitos urbanos de localización.

b) Tipologías residenciales.

c) Condiciones de las edificaciones.

d) Regímenes de tenencia.

e) Características socioeconómicas de la población residente.

f) Necesidades de intervención y propuestas de priorización de posibles intervenciones.

Además, el Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía registrará las actuaciones para la transformación de la infravivienda desarrolladas en el marco de los anteriores Planes andaluces de vivienda y suelo.

3. El desarrollo del Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía corresponderá al Observatorio Andaluz de la Vivienda y la Ciudad, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, y se articulará en la coordinación y cooperación entre la Administración de la Junta de Andalucía y las Administraciones locales, posibilitando al mismo tiempo la participación de los colectivos y agentes interesados en colaborar, como puedan ser la población afectada, la sociedad civil y las universidades.

4. El Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía tendrá la consideración de base pública de datos.

## Sección 1ª Transformación de infravivienda

### Artículo 56. Objeto.

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

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

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

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

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

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

a) La mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

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

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

4. La normativa de desarrollo del presente Plan establecerá de forma pormenorizada la relación de actuaciones que, teniendo por finalidad alguna de las señaladas en el apartado anterior, podrán ser objeto de financiación, así como sus condiciones y requisitos específicos. En todo caso, cuando estas actuaciones afecten a elementos de la envolvente de la vivienda, se habrá de garantizar el cumplimiento del requisito de

ahorro de energía establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1 sobre limitación de demanda energética.

#### **Artículo 57. Personas beneficiarias.**

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

#### **Artículo 58. Condiciones y requisitos.**

1. Las actuaciones se desarrollarán en zonas identificadas y priorizadas en el Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía, declaradas por la Dirección General de Rehabilitación y Arquitectura de la Consejería competente en materia de vivienda, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos. No obstante, en tanto se procede a la puesta en marcha y desarrollo del citado Mapa, la Consejería de competente en materia de vivienda podrá convocar públicamente a los Ayuntamientos para la identificación y declaración de zonas de actuación, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan y en las correspondientes convocatorias. En todo caso, la programación de actuaciones se condicionará al conocimiento integral previo del estado de la infravivienda en cada municipio objeto de actuación y se priorizará la asignación de recursos públicos a las situaciones de mayor gravedad.

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

- a) No estarán calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación a efectos de obtención de licencia municipal de obras.
- b) Deberán tener una superficie útil mínima de 36 metros cuadrados útiles o, si fuera menor, alcanzarla como resultado de la actuación.
- c) Habrán de presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de la actuación.

3. El presupuesto máximo para cada actuación de transformación de infravivienda será de 30.000 euros, entendiéndose por este el coste total de las obras de rehabilitación, excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras.

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

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

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

#### **Artículo 59. Tipo y cuantía de las ayudas**

La persona promotora de la actuación que cumpla lo establecido en los artículos 56, 57 y 58 será persona beneficiaria de las siguientes ayudas:

- a) Una subvención de cuantía equivalente al coste total de las obras de rehabilitación, excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 30.000 euros.
- b) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras.

#### **Artículo 60. Gestión.**

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

2. Los Ayuntamientos aportarán el trabajo social de apoyo a la actuación, financiarán y ejecutarán las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias y asumirán las tasas e impuestos por licencias de las obras de rehabilitación.

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

### **Sección 2ª Actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda**

#### **Artículo 61. Objeto.**

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

#### **Artículo 62. Selección de actuaciones.**

1. Las actuaciones serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda a los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y

procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan y en las correspondientes convocatorias.

2. En todo caso, las actuaciones a desarrollar se localizarán en zonas urbanas identificadas y priorizadas en el Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía.

3. Las infraviviendas objeto de actuación habrán de constituir residencia habitual y permanente de personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.

#### **Artículo 63. Ejecución de las actuaciones.**

1. Los Ayuntamientos actuarán como promotores de las actuaciones financiadas con cargo al programa, aportarán el trabajo social de apoyo a la actuación y financiarán y ejecutarán las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias.

2. Para la gestión de las actuaciones, los Ayuntamientos podrán contar con la colaboración de organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables de la población.

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

#### **Artículo 64. Financiación.**

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, el 90% del coste de la intervención en las infraviviendas hasta un máximo de 30.000 euros por vivienda resultante, incluidas las asistencias técnicas para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de dicho coste una aportación mínima del 10%. Todo ello de acuerdo a las condiciones que se establezcan en las normas de desarrollo del presente Plan y en los convenios que, al efecto, habrán de suscribirse.

2. La financiación de las actuaciones podrá incorporar:

a) Recursos procedentes de otras Administraciones Públicas y , de manera específica, los procedentes del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016; regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 abril; que se acuerden con el Ministerio de Fomento.

b) Recursos procedentes de los programas operativos de FEDER.

c) Recursos procedentes de otros agentes intervinientes.

## **CAPÍTULO VIII REHABILITACIÓN RESIDENCIAL**

## **Sección 1ª Rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética de edificios**

### **Artículo 65. Objeto.**

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

2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este programa, las actuaciones de rehabilitación sobre los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias detectadas en el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, relativas a:

a) La mejora del estado de conservación del edificio. En particular de:

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

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

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

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

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

3. La normativa de desarrollo del presente Plan establecerá de forma pormenorizada la relación de actuaciones que, teniendo por finalidad alguna de las señaladas en el apartado anterior, podrán ser objeto de financiación, así como sus condiciones y requisitos específicos. En todo caso, cuando estas actuaciones afecten a elementos de la envolvente del edificio, se habrá de garantizar el cumplimiento del requisito de

ahorro de energía establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1 sobre limitación de demanda energética.

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

- a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad del edificio.
- a) Las destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad en edificios donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas.
- b) Las que consigan una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30% sobre la situación previa a dichas actuaciones.

#### **Artículo 66. Entidades beneficiarias.**

Podrán ser entidades beneficiarias de las ayudas de este programa, las comunidades de propietarios promotoras de actuaciones sobre los elementos comunes del edificio, en las que al menos el 75% de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,5 veces IPREM.

#### **Artículo 67. Condiciones y requisitos.**

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

- a) No estarán calificados urbanísticamente como fuera de ordenación a efectos de obtención de licencia municipal de obras.
- b) Su construcción debe haberse finalizado antes de 1981.
- c) Habrán de presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de las actuaciones.
- c) Tendrán una superficie útil mínima destinada a vivienda del 80% de la superficie útil total, excluidas del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.
- d) Al menos un 75% de sus viviendas han de estar ocupadas y constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.
- d) Contar con el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. En el caso de actuaciones sobre edificios en los que existan viviendas desocupadas, éstas habrán de destinarse, tras la rehabilitación, al alquiler por un periodo mínimo de 5 años, con las condiciones que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.

3. No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación del mismo edificio de viviendas, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior.

## **Artículo 68. Tipo y cuantía de las ayudas.**

1. Las comunidades de propietarios promotoras de las actuaciones que cumplan las condiciones y requisitos establecidos en los artículos 65, 66 y 67, serán entidades beneficiarias de una subvención de cuantía equivalente al 25% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 2.500 euros por vivienda. Cuando además, al menos el 75% de las personas propietarias de las viviendas del edificio tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2 veces IPREM, esta subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 35% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 3.500 euros por vivienda.

2. Cuando las actuaciones sobre los elementos comunes del edificio tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética en el artículo 65.2.c) y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades, incluidas la repercusión en las mismas de los honorarios profesionales y tasas e impuestos municipales por licencia de obras, suponga al menos el 25% del coste total de las obras de rehabilitación, en los términos expresado en el apartado anterior, las subvenciones establecidas en el mismo se incrementarán hasta unas cuantías equivalentes al 30% y al 40% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 3.000 y 4.000 euros por vivienda, respectivamente.

3. Las ayudas del presente programa serán compatibles con las establecidas para el programa de fomento de la rehabilitación edificatoria en el Capítulo V del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, siempre que la suma de las mismas, junto a las que pudiera aportar cualquier otra Administración, entidad u organismo público, no supere el coste de las obras de rehabilitación.

## **Artículo 69. Procedimiento**

Las ayudas del presente programa se concederán en régimen de concurrencia competitiva, previa convocatoria de la Consejería competente en materia de vivienda.

## **Artículo 70. Condiciones y requisitos para el acceso a las ayudas del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.**

1. Podrán ser entidades beneficiarias de las ayudas establecidas Capítulo V del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, para el programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, las comunidades de propietarios promotoras de actuaciones sobre los elementos comunes de edificios residenciales colectivos que, además de cumplir con lo establecido en aquel, cumplan las condiciones y requisitos establecidos en los



artículos 64, 65 y 66 del presente Decreto y soliciten las ayudas de manera complementaria a las del programa de rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética de edificios, regulado en la presente Sección.

2. Las convocatorias de las ayudas del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria se realizarán de manera conjunta con las del programa de rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética de edificios, regulado en la presente Sección, y las ayudas de ambos programas podrán concederse de manera complementaria.

#### **Artículo 71. Informe de Evaluación del Edificio y ayudas para su implantación.**

1. En tanto se regula en la Comunidad Autónoma de Andalucía el Informe de Evaluación del Edificio previsto en el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el contenido del mismo se adecuará a lo establecido en el artículo 33.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

2.- Podrán ser entidades beneficiarias de las ayudas con destino a la financiación parcial de los gastos de honorarios profesionales para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio, contempladas en el Capítulo VIII del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, las comunidades de propietarios en las que, al menos, el 75% de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,5 veces IPREM.

### **Sección 2ª Rehabilitación autonómica y eficiencia energética de viviendas**

#### **Artículo 72. Objeto.**

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

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

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

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

b) La mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

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

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

3. La normativa de desarrollo del presente Plan establecerá de forma pormenorizada la relación de actuaciones que, teniendo por finalidad alguna de las señaladas en el apartado anterior, podrán ser objeto de financiación, así como sus condiciones y requisitos específicos. En todo caso, cuando estas actuaciones afecten a elementos de la envolvente de la vivienda, se habrá de garantizar el cumplimiento del requisito de ahorro de energía establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1 sobre limitación de demanda energética.

#### **Artículo 73. Personas beneficiarias.**

Podrán ser personas beneficiarias de las ayudas de este programa, las personas promotoras de las actuaciones en las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias de las mismas y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,5 veces el IPREM.

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

1. Las actuaciones se desarrollarán en municipios que hayan sido declarados de Rehabilitación Autonómica por la Dirección General de Rehabilitación y Arquitectura de la Consejería competente en materia de vivienda, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos.

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

- a) No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación a efectos de obtención de licencia municipal de obras.
- b) Tener una superficie útil mínima de 36 metros cuadrados.
- c) Tener una antigüedad superior a 20 años. Esta condición no será de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional de las necesidades de personas con discapacidad
- d) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de la actuación.

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

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

- a) Las viviendas no podrán transmitirse intervivos durante el plazo de tres años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.
- b) No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior.

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

1. La persona promotora de la actuación que cumpla las condiciones y requisitos establecidos en los artículos 72, 73 y 74 será persona beneficiaria de las siguientes ayudas:

- a) Una subvención de cuantía equivalente al 35% del coste total de las obras de rehabilitación, excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 5.600 euros. Cuando los ingresos familiares de la persona promotora de la rehabilitación no sean superiores a 2 veces el IPREM, esta subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 45% del coste de la rehabilitación, hasta un máximo de 7.200 euros.
- b) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras.

2. Cuando las actuaciones sobre la vivienda tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética en el artículo 72.2.c) y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades suponga al menos el 25% del coste total de las obras de rehabilitación, en los términos expresado en el apartado anterior, las subvenciones establecidas en el mismo se incrementarán hasta unas cuantías equivalentes al 40% y 50% del coste total de las obras de rehabilitación, excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta unos máximos de 6.400 y 8.000 euros por vivienda, respectivamente.

#### **Artículo 76. Gestión.**

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

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

3. En las convocatorias públicas para la declaración de municipios de Rehabilitación Autónoma, a las que se hace referencia en el artículo 74.1, se priorizará la declaración de aquellos municipios cuyos Ayuntamientos asuman el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación del parque residencial existente en su

municipio. Dicho compromiso se establecerá vía convenio con la Consejería competente en materia de vivienda.

### **Sección 3ª Adecuación Funcional Básica de Viviendas**

#### **Artículo 77. Adecuación Funcional Básica de Viviendas.**

La Consejería competente en materia de vivienda concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores y personas con discapacidad y movilidad reducida, en los términos, condiciones y requisitos que establezca la normativa reguladora que desarrolle este Programa para el ámbito temporal del presente Plan, que podrá establecer criterios de priorización entre las solicitudes. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en la Disposición Transitoria Única de la Orden de 28 de junio de 2013, por la que se deroga la Orden de 16 de junio de 2005, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de la subvención para la adecuación funcional básica de viviendas como medida de apoyo a las familias andaluzas.

## **CAPÍTULO IX REHABILITACIÓN DE LA CIUDAD**

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

#### **Artículo 78. Objeto.**

1. Las Áreas de Rehabilitación Integral tienen por objeto servir de instrumento para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social, cuando las especiales características y amplia dimensión y diversidad de las problemáticas a abordar, aconsejen la intervención directa y coordinada de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con los correspondientes Ayuntamientos y demás Administraciones Públicas.

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

3. Las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral priorizarán en su desarrollo la cohesión social, la participación de los colectivos vecinales afectados y la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas actuantes, así como entre las distintas Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía.

## **Artículo 79. Delimitación.**

1. La ejecución de actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral requerirá la previa delimitación territorial del ámbito de actuación. La delimitación se producirá por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, a propuesta de la Consejería de competente en materia de vivienda.

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

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

Las propuestas de delimitación de Áreas de Rehabilitación Integral priorizarán:

- a) Los ámbitos urbanos caracterizados por la concentración y existencia predominante de viviendas de titularidad pública destinadas a la población con menores recursos.
- b) Los ámbitos urbanos cuya delimitación para la rehabilitación integral se contemple en el correspondiente plan municipal de vivienda y suelo, cuando el correspondiente Ayuntamiento asuma el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación integral del ámbito propuesto. Dicho compromiso se establecerá vía convenio con la Consejería de competente en materia de vivienda.

Para la elaboración de propuestas de delimitación de Áreas de Rehabilitación Integral la Consejería de competente en materia de vivienda podrá contar con la colaboración de los Ayuntamientos y las distintas Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía competentes para el desarrollo de las actuaciones futuras sobre el ámbito propuesto. Dichas propuestas de delimitación abordarán la visión integral de las problemáticas y actuaciones a realizar que propicien una rehabilitación y reactivación física, social, económica y ambiental que consiga mejorar la integración urbana y social del ámbito propuesto, incluyendo:

- a) Justificación de la delimitación en base al diagnóstico de las problemáticas urbanas, residenciales y sociales que caracterizan el ámbito de actuación propuesto, los objetivos que se pretenden alcanzar y las actuaciones que para ello se proponen desarrollar.
- b) Viabilidad técnica y económica de las actuaciones a desarrollar.
- b) Delimitación territorial precisa del ámbito propuesto.

## **Artículo 80. Gestión.**

1. Los procedimientos de gestión de las Áreas de Rehabilitación Integral perseguirán la coordinación y el fomento de las actuaciones que los agentes públicos y privados puedan desarrollar en los ámbitos delimitados en cumplimiento de los objetivos

perseguidos, articulando, en todo momento, la participación de los colectivos vecinales afectados. A tales efectos, el acuerdo de delimitación a que se refiere el artículo 79.1, podrá contemplar el establecimiento de los instrumentos que garanticen:

- a) La coordinación entre las Administraciones Públicas actuantes, así como entre los distintos departamentos de la Administración de la Junta de Andalucía.
- b) La integración de la participación ciudadana en el desarrollo, seguimiento y evaluación de las actuaciones.

2. Para la ejecución de las actuaciones, podrán aplicarse los programas autonómicos y municipales, así como los procedentes de otras Administraciones Públicas, que resulten coherentes con los objetivos fijados, pudiendo establecerse, vía convenio entre los agentes intervinientes, los programas de carácter exclusivo o complementario que justificadamente se consideren necesarios.

3. Las actuaciones que, en el ejercicio de sus competencias, desarrolle la Consejería competente en materia de vivienda en las Áreas de Rehabilitación Integral serán gestionadas por la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. A tales efectos, ésta podrá disponer una Oficina Técnica de Gestión encargada de la ejecución y seguimiento de las actuaciones, así como de la coordinación técnica con los Ayuntamientos y demás agentes intervinientes.

#### **Artículo 81. Programación y desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación.**

1. Delimitado el ámbito de actuación, la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía elaborará una propuesta de programación de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación, a iniciar por la Consejería competente en materia de vivienda en el Área de Rehabilitación Integral delimitada durante el ámbito temporal del presente Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Dicha propuesta se elaborará en coordinación con el Ayuntamiento y demás agentes intervinientes y contendrá, al menos:

- a) Descripción detallada de las acciones a desarrollar en materia de vivienda y rehabilitación residencial y urbana, así como las de acompañamiento social que tengan por objetivo la integración de la participación vecinal en estos procesos.
- b) Descripción de las actuaciones que, de acuerdo a sus respectivas competencias, se comprometen a desarrollar el Ayuntamiento y demás agentes intervinientes
- c) Programación temporal de las actuaciones.
- d) Plan de realojos.
- e) Estudio de la viabilidad económica y financiera para el desarrollo de las actuaciones.
- f) Indicadores de evaluación

Dicha propuesta de programación se elevará a la Consejería competente en materia de vivienda para su aprobación.

2. Aprobada, en su caso, la programación de actuaciones, la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía procederá, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, a la gestión y desarrollo de las actuaciones programadas en materia de vivienda y rehabilitación, en los términos que se establezcan en los acuerdos que se formalicen con los distintos agentes intervinientes.

#### **Artículo 82. Financiación.**

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

- a) Los recursos económicos generados por la gestión del patrimonio inmobiliario residencial titularidad de la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.
- b) Las partidas que a tal efecto se destinen en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- c) Las aportaciones que realicen otras Administraciones Públicas.
- d) Fondos procedentes de los programas operativos de FEDER.
- e) Financiación procedente de operaciones de crédito.
- f) Los fondos que aporten las personas beneficiarias de las actuaciones y demás agentes intervinientes.

2. De manera específica, la financiación de las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Rehabilitación Integral podrá complementarse con la financiación prevista en el Capítulo VI del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

3. Los fondos que se apliquen por la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación en las Áreas de rehabilitación Integral tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma.

#### **Artículo 83. Seguimiento y control.**

En el plazo máximo de tres meses desde la finalización de cada ejercicio anual, la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía habrá de presentar ante la Consejería competente en materia de vivienda un informe de evaluación, gestión y liquidación económica sobre la ejecución de los objetivos fijados en la programación de actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral para el ejercicio vencido, todo ello en los términos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan Marco.

**Artículo 84. Financiación de actuaciones acogidas al programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.**

Podrán ser objeto de financiación con cargo a las ayudas previstas en el Capítulo VI del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, para el programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, las actuaciones que, además de cumplir lo establecido en aquel, se localicen en ámbitos urbanos previamente delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral, de acuerdo a lo establecido en el artículo 83 del presente Decreto.

## **Sección 2ª Rehabilitación Urbana Sostenible**

### **Artículo 85 Objeto.**

El Programa para la Rehabilitación Urbana Sostenible, en adelante Re(U)So, tiene por objeto el desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

### **Artículo 86. Selección de actuaciones.**

1. Los proyectos Re(U)So a desarrollar serán elaborados por los Ayuntamientos y seleccionados previa convocatoria pública y anual de la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan y en las correspondientes convocatorias y a las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio.

2. En todo caso, los proyectos que opten a ser seleccionados habrán de contemplar:

- a) La delimitación justificada del ámbito urbano donde se pretende actuar en base al diagnóstico de las problemáticas urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales que lo caracterizan.
- b) Los objetivos que se pretenden alcanzar.
- c) Descripción detallada de las acciones de reactivación urbana a desarrollar.
- d) Descripción detallada de las acciones de acompañamiento social que se proponen con el objetivo de integrar la participación vecinal en estos procesos.
- e) Programación temporal de las actuaciones.
- f) Estudio de la viabilidad económica y financiera, considerando las aportaciones que se proponen para los distintos agentes participantes.

3. Las acciones de reactivación urbana que se propongan para su desarrollo habrán de tener por objeto, al menos, alguna de las siguientes finalidades:

- a) La mejora del espacio público.
- b) La rehabilitación y mejora energética de edificios residenciales.
- c) La provisión de equipamientos de uso colectivo, priorizando para ello la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico.
- d) El fomento de la sostenibilidad del medio ambiente urbano.



- e) La mejora de la accesibilidad y la movilidad sostenible.
- f) El desarrollo de programas para la mejora social.
- g) La mejora de las condiciones económicas a través de actuaciones que fomenten el comercio y el turismo sostenibles.

4. Las convocatorias de proyectos piloto darán prioridad a los ámbitos urbanos que hubiesen sido declarados o delimitados como Áreas de Rehabilitación en el marco de los anteriores planes andaluces de vivienda y suelo.

#### **Artículo 87. Ejecución de las actuaciones.**

1. La ejecución de los proyectos Re(U)So seleccionados corresponderá a los Ayuntamientos, vía convenio con la Consejería competente en materia de vivienda, pudiendo éstos solicitar para su gestión la asistencia técnica de la Consejería a través de la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

2. Las actuaciones habrán de iniciarse durante el ámbito temporal del presente Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y ejecutarse en un plazo máximo de cuatro anualidades.

#### **Artículo 88. Financiación.**

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 30% y máximo del 70% del presupuesto global de cada proyecto Re(U)So seleccionado, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente convocatoria.

2. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada proyecto Re(U)So seleccionado con una aportación entre un mínimo del 30% y máximo del 50%.

3. La financiación de los proyectos RE(U)SO podrá complementarse con su acogimiento al programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, contemplado en el Capítulo IX del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

4. Cuando la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, a solicitud del correspondiente Ayuntamiento, colabore en la gestión de las actuaciones o aporte suelos o inmuebles de su titularidad para el desarrollo de las actuaciones, el coste de su contribución se contabilizará como parte de la aportación comprometida por la Consejería competente en materia de vivienda.

#### **Artículo 89. Convocatorias del programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.**

Las convocatorias para la selección de actuaciones acogidas al programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, contemplado en el Capítulo IX del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, podrán realizarse de manera conjunta con las del programa Re(U)So, regulado en la presente Sección.

### **Sección 3ª Rehabilitación de espacio público**

#### **Artículo 90. Objeto.**

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

#### **Artículo 91. Selección de actuaciones.**

1. Las propuestas para participar en el programa de Rehabilitación de espacio público serán seleccionadas por la Dirección General de Rehabilitación y Arquitectura de la Consejería competente en materia de vivienda, a propuesta de las Delegaciones Territoriales y en colaboración con los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y procedimientos establecidos en las convocatorias y en la normativa de desarrollo del presente Plan, en función de las disponibilidades presupuestarias.

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

- a) Objetivos que se pretenden alcanzar.
- b) Descripción detallada de las actuaciones.
- c) Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal.
- d) Programación temporal.
- e) Estudio de la viabilidad económica y financiera.
- f) Indicadores de evaluación.
- g) Propuestas de uso y mantenimiento.

#### **Artículo 92. Ejecución de las actuaciones.**

La ejecución de los proyectos de Rehabilitación 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 Marco, pudiéndose determinar la participación de la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el desarrollo de las actuaciones.

#### **Artículo 93. Financiación.**

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo

del 30% y máximo del 70% del presupuesto global de cada actuación de rehabilitación de espacio público seleccionado, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo.

2. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación de rehabilitación del espacio público seleccionado, con la aportación mínima del presupuesto global que se fije en la correspondiente normativa de desarrollo.

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

#### **Sección 4ª Rehabilitación de edificios públicos**

##### **Artículo 94. Objeto.**

El programa para la rehabilitación de edificios públicos tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de interés patrimonial, para la puesta en uso de equipamientos públicos de carácter administrativo, social, cultural y turístico.

##### **Artículo 95. Selección de actuaciones.**

1. Las propuestas para participar en el programa de Rehabilitación de espacio público serán seleccionadas por la Dirección General de Rehabilitación y Arquitectura de la Consejería competente en materia de vivienda, a propuesta de las Delegaciones Territoriales y en colaboración con los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y procedimientos establecidos en las convocatorias y en la normativa de desarrollo del presente Plan, en función de las disponibilidades presupuestarias.

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

- a) Objetivos que se pretenden alcanzar.
- b) Descripción detallada de las actuaciones.
- c) Estado de conservación y valoración patrimonial del inmueble.
- d) Capacidad para la reactivación del sector urbano donde se localiza.
- e) Necesidades de dotación de equipamientos públicos en el municipio.
- f) Participación de las distintas administraciones y/o agentes.
- g) Programación temporal.
- h) Estudio de la viabilidad económica y financiera.
- i) Indicadores de evaluación.
- j) Propuestas de uso y mantenimiento.

##### **Artículo 96. Ejecución de las actuaciones.**

La ejecución de las actuaciones de rehabilitación de edificios públicos corresponderá a la Consejería competente en materia de vivienda mediante convenio con los

Ayuntamientos de los municipios en que se desarrollen las actuaciones, en los términos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan Marco.

#### **Artículo 97. Financiación.**

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 30% y máximo del 70% del presupuesto global de cada proyecto de Rehabilitación de Edificio Público seleccionado, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente convocatoria.

2. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada proyecto de Rehabilitación del Edificio Público seleccionado, con una aportación mínima del 30% del presupuesto global.

3. La financiación de los proyectos de Rehabilitación de Edificios Públicos podrá complementarse con financiación de otras administraciones u otros agentes intervinientes.

## **CAPÍTULO X INSTRUMENTOS DE APOYO Y FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN**

### **Sección 1ª Programa de apoyo técnico a la rehabilitación**

#### **Artículo 98. Objeto.**

El Programa de apoyo técnico a la rehabilitación tiene por objeto fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de rehabilitación a la ciudadanía. Para ello, a través del Programa de apoyo técnico a la rehabilitación se prestará un servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

#### **Artículo 99. Desarrollo.**

Los servicios ofrecidos por el Programa de apoyo técnico a la rehabilitación serán desarrollados por personal cualificado destinado en las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda. No obstante, también se habilitará un portal específico en la página WEB de la Consejería competente en materia de vivienda que permita el acceso a la información y asesoramiento de manera telemática.

#### **Artículo 100. Funciones.**

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

a) Ofrecer información y asesoramiento a los ciudadanos sobre:

- 1) Legislación urbanística, de vivienda y rehabilitación que afecte al deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación.
- 2) El Informe de Evaluación de Edificios establecido en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- 3) Certificación de la Calificación Energética de edificios existentes.
- 4) Aplicación del Manual General para el uso, conservación y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas.
- 5) Ayudas públicas para la rehabilitación contempladas en el presente Plan y en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- 6) Optimización de actuaciones que no requieren la participación de técnicos competentes (adecuación funcional para personas mayores y personas con discapacidad, obras menores, etc.).

b) Colaboración con otros sectores y agentes que puedan compartir y ampliar los objetivos de información y el asesoramiento, como puedan ser colegios profesionales, asociaciones vecinales, escuelas taller y de fomento del empleo y el autoempleo.

c) Desarrollo de acciones formativas y de divulgación que persigan el conocimiento de las particularidades constitutivas de las viviendas para su mejor uso y disfrute por las personas que habitan en ellas.

d) Colaboración con otras Administraciones competentes en materia de educación, formación profesional y de empleo.

## **Sección 2ª La ciudad amable**

### **Artículo 101. Objeto.**

La ciudad amable tiene como fin la sensibilización, formación y difusión sobre los valores y técnicas de intervención en el espacio público como lugar de y para la colectividad, la movilidad y la accesibilidad sostenibles en la ciudad contemporánea, y en general, sobre la mejora de la calidad del espacio urbano y su activación social, cultural y económica. El objetivo general de La ciudad amable es abrir un nuevo camino en las políticas de intervención en el espacio público por parte de la Administración.

### **Artículo 102. Desarrollo.**

La ciudad amable es una iniciativa coordinada por la Dirección General de Rehabilitación y Arquitectura de la Consejería competente en materia de vivienda, que promueve acciones de sensibilización, educación y fomento, con el objetivo de favorecer la selección de actuaciones que puedan entrar a formar parte de los programas de dicha Consejería, en especial los relativos a la rehabilitación y

reactivación del espacio público. Los programas y encuentros ofrecidos en cada convocatoria serán desarrollados por un equipo de personal cualificado y se habilitará un portal específico en la página WEB de la Consejería competente en materia de vivienda que permita el acceso a la información y asesoramiento de manera telemática.

#### **Artículo 103. Funciones.**

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

- a) Ofrecer información y asesoramiento sobre buenas prácticas, así como de normativa que afecta a la intervención y activación del espacio público:
- b) Colaboración con los Ayuntamientos y formación de técnicos municipales así como profesionales del sector con el objetivo de la intervención en el espacio público, en especial en su intersección con la movilidad sostenible y la participación ciudadana.
- c) Colaboración con otros sectores y agentes que puedan compartir y ampliar los objetivos de información y el asesoramiento, como puedan ser colegios profesionales, escuelas de arquitectura, así como con la sociedad civil y asociaciones vecinales.
- d) Colaboración con otras Administraciones competentes en materia de educación para la formación y sensibilización en colegio y escuelas.

### **Sección 3ª Acciones de fomento de la cultura de la rehabilitación**

#### **Artículo 104. Objeto.**

Como refuerzo e impulso de las líneas y medidas del presente Plan se considera la importancia de fomentar de la manera más amplia posible una cultura de la rehabilitación que propicie y acompañe un cambio de modelo en la sociedad andaluza encaminado a la racionalización de las intervenciones urbanas y la reducción de su impacto medioambiental. Para ello se promoverán con este fin una serie de acciones de información, sensibilización y fomento 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 105. Desarrollo.**

Estas acciones de información, sensibilización y fomento de la cultura de la rehabilitación se impulsarán y coordinarán por parte de la Dirección General de Rehabilitación y Arquitectura 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 nuestra Comunidad Autónoma, dirigidas tanto al ámbito profesional y especializado como al ciudadano en general.

## **Artículo 106. Funciones.**

Sus funciones serán las siguientes:

- a) Desarrollo de acciones de formación, información y sensibilización que promuevan entre la sociedad andaluza una cultura de la rehabilitación.
- b) Participación o fomento de jornadas técnicas especializadas o investigación/ estudios que permitan extender o profundizar en la cultura de la rehabilitación.
- c) Reconocimiento público de los ejemplos de buenas practicas en la intervención, gestión y mantenimiento de la ciudad consolidada.
- d) Desarrollo de acciones formativas con este mismo fin.
- e) Colaboración con otras Administraciones Públicas y sectores o agentes que puedan compartir y ampliar estos objetivos de información, sensibilización y fomento como puedan ser colegios profesionales, escuelas de arquitectura, así como con la sociedad civil y asociaciones vecinales.

### **Disposición Adicional Primera. Conceptos utilizados en este Decreto.**

Los conceptos utilizados en este Decreto se entenderán en el sentido expuesto en el Glosario incluido como Anexo I al mismo.

### **Disposición Adicional Segunda. Adjudicación de viviendas protegidas procedentes de ejecuciones hipotecarias.**

El plazo de tres meses a que se refiere el artículo 9, 1, d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero, para el ofrecimiento a dichos Registros de las viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias o por impago de deudas, se computará desde que se haya accedido a la titularidad con inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad y se encuentren libres de ocupantes y moradores.

### **Disposición Adicional Tercera. Ámbitos territoriales.**

1. Para la aplicación de los precios máximos de venta y renta, los municipios andaluces se incluyen en los siguientes ámbitos territoriales:

- a) Municipios de relevancia territorial: comprende aquellos municipios de mayor dimensión demográfica, grado de necesidad de vivienda y mayor dinamismo económico y de población. Sustituye a los denominados, en planes anteriores, municipios de precio máximo superior.
- b) Municipios de ámbito general: comprende aquellos municipios no incluidos como de relevancia territorial.

2. La relación de municipios de relevancia territorial se incorporan como Anexo II al presente Decreto y podrá ser modificada por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

#### **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 20 de este Decreto.

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

A efectos de lo establecido por el artículo 27.1.b) del Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, el precio de la primera transmisión podrá actualizarse mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la segunda o ulterior transmisión de que se trate y multiplicado por los siguientes coeficientes:

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

En caso de viviendas en las que no se establezca la posibilidad de descalificación por el transcurso del periodo de protección, los coeficientes anteriores se fijan en 1,00.

#### **Disposición Adicional Séptima. Ratio sobre adecuación de la vivienda.**

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 artículo 48.a) de este Decreto, se tendrá en cuenta la ratio de 15 metros cuadrados por persona.

#### **Disposición Adicional Octava. Ingresos familiares.**

1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 15 y siguientes de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, 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.

Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello deberá presentarse documentación acreditativa de tener ingresos económicos suficientes



para llevar una vida independiente de la unidad familiar de procedencia, mediante la vida laboral, contrato de trabajo u otra documentación suficiente.

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

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

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

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

b) Cuando los ingresos sean percibidos por más de uno de los miembros de la unidad familiar, siempre que la aportación mayor no supere el 70% del total de los ingresos, se aplicará el coeficiente 0,90.

c) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar esté incluido en alguno de los grupos de especial protección de los determinados por el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, o por el presente Plan Marco, 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.

d) En los municipios declarados de precio máximo superior se aplicará un coeficiente que es el resultado de dividir 1 entre el coeficiente del incremento de precio correspondiente a ese municipio.

#### **Disposición Adicional Novena. Publicidad institucional.**

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

#### **Disposición Derogatoria Primera.**

Se deroga el Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las áreas de rehabilitación concertada, salvo en lo que respecta a las actuaciones creadas a su amparo.

#### **Disposición Derogatoria Segunda.**

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.**

Se faculta a la Consejera de Fomento y Vivienda para dictar cuantas disposiciones y actuaciones precise el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

### **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.*

Forma de acceso a la vivienda protegida por la cual se ocupa en arrendamiento durante un determinado período que puede dar paso, si se ejerce la opción de compra, a la adquisición de la vivienda.

#### *Alquiler social.*

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

#### *Ámbitos territoriales.*

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

#### *Arrendamiento.*

Forma de acceso a la vivienda por la cual se ocupa esta durante un determinado período de tiempo a cambio del pago de una renta, regulada por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

#### *Ayudas financieras.*

Son las ayudas económicas directas, mediante la aportación de recursos presupuestarios procedentes de las administraciones públicas, en forma de subvenciones y ayudas 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 de los municipios andaluces 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.

#### *Dependientes.*

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.

#### *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.

#### *Grupos de especial protección.*

Son grupos de especial protección, a efectos de lo establecido en este Plan Marco, además de los recogidos en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, 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 y las que están en situación de desempleo.

#### *Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).*

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

#### *Ingresos familiares.*

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

#### *Módulo básico.*

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

#### *Personas con discapacidad.*

Se entiende por personas con discapacidad, las referidas en el artículo 7 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

#### *Personas desempleadas.*

Aquellas personas sin empleo que estando 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.

#### *Registro Público de Demandantes.*

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

#### *Unidad de convivencia.*

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

#### *Viviendas protegidas.*

Son las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de la Comunidades Autónoma, que

cumplan 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**

### **Municipios declarados de relevancia territorial**