

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DECRETO 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002.

En ejercicio de las competencias exclusivas que tiene nuestra Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y vivienda, según dispone el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el Consejo de Gobierno ha aprobado, mediante el Decreto 153/1999, de 29 de junio, el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para el cuatrienio 1999-2002, como conjunto integrado de medidas de apoyo a la vivienda y a la producción de suelo residencial, profundizando en los objetivos marcados por los anteriores Planes de esta Comunidad, si bien introduciendo algunas matizaciones sobre los contenidos y procedimientos definidos por éstos, que apuntan principalmente al reajuste de las ayudas económicas de los Sectores Públicos y Protegidos, planteando Programas innovadores como son la Promoción Pública Cofinanciada o las Actuaciones en materia de Suelo del Sector Público, dinamizando las Areas de Rehabilitación Concertada, e incorporando los municipios andaluces en dos Ambitos Territoriales para la aplicación de este Plan.

Para instrumentar jurídicamente estas medidas se elabora el presente Decreto que, dentro del conjunto de actuaciones acordadas por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de política de vivienda y suelo, desarrolla las determinaciones fundamentales y regula los distintos instrumentos contenidos en este nuevo Plan, siendo especialmente novedosa la regulación que, en esta norma, se realiza de la calidad de las viviendas.

El presente Decreto articula los contenidos del III Plan de Vivienda y Suelo con las medidas estatales del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, a cuyo fin regula las ayudas complementarias propias para nuestra Comunidad Autónoma, 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.

El proceso de redacción de este Decreto se ha realizado con la participación de los agentes económicos y sociales sobre la base de lo acordado en relación con el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2000, en el marco del IV Acuerdo de Concertación Social de Andalucía, Pacto por el Empleo y Actividad Productiva, firmado el 24 de mayo de 1999, por la Junta de Andalucía, la Confederación de Empresarios de Andalucía y las Organizaciones Sindicales, Unión General de Trabajadores de Andalucía y Comisiones Obreras de Andalucía. Asimismo, se ha contado con la participación y colaboración de la Administración General del Estado y de distintos agentes institucionales y sociales vinculados a la actividad inmobiliaria y urbanizadora, entre los que cabe destacar la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, la Sección Andaluza de la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, la Confederación de Asociaciones de Vecinos de Andalucía, la Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios de Andalucía y las Entidades Financieras, tanto públicas como privadas, cuyas modificaciones, observaciones y aportaciones han sido tenidas en cuenta en la elaboración del presente Decreto.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de de de 1999,

DISPONGO

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto regular las determinaciones fundamentales del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999/2002 relativas a los contenidos conceptuales, la territorialización, el procedimiento, la financiación y la gestión de los distintos instrumentos de vivienda y suelo de los Sectores Público y Protegido, y algunos aspectos relativos a la vivienda libre contemplados en el Capítulo II del presente Título.

Artículo 2. Programas del Sector Público.

El Sector Público está integrado por los siguientes Programas de iniciativa pública, en cuya financiación participa la Administración de la Junta de Andalucía con cargo a sus presupuestos:

- a) La Promoción Pública Directa.
- b) Las Actuaciones Singulares.
- c) La Promoción Pública Cofinanciada.
- d) La Autoconstrucción de Viviendas.
- e) El Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler.
- f) La Transformación de la Infravivienda.
- g) Las Areas de Rehabilitación Concertada.
- h) Las Oficinas de Rehabilitación.
- i) La Gestión y Administración del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- j) Las Reparaciones del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- k) Las Actuaciones en Materia de Suelo del Sector Público.

Artículo 3. Programas del Sector Protegido.

El Sector Protegido está integrado por los siguientes Programas de promoción pública o privada con financiación cualificada y ayudas públicas:

- a) La Promoción de Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, acogidas al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001 y a las disposiciones complementarias reguladas en este Decreto.
- b) La adquisición protegida de otras viviendas ya construidas, acogidas al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.
- c) La Rehabilitación Autonómica.
- d) La Rehabilitación Singular.
- e) La Rehabilitación acogida al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.
- f) Las Actuaciones en Materia de Suelo del Sector Protegido acogidas al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y a las disposiciones del presente Decreto.

Artículo 4. Ambitos de aplicación del Plan.

A los efectos de asegurar la asignación territorial de los recursos económicos públicos, ajustada a las necesidades existentes de definir los esquemas de ayudas económicas correspondientes y de facilitar la concertación de la política de vivienda y suelo con la Administración Local, los municipios andaluces se organizan para la aplicación del III Plan y para la aplicación del precio básico y precios máximos de venta y renta, a los que se refiere el artículo 8 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, en dos ámbitos territoriales:

a) Ambito Territorial Primero. Se incluyen en este ámbito aquellos municipios de mayor dimensión demográfica, grado de necesidad de vivienda y mayor dinamismo económico y poblacional.

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

La relación de municipios incluidos en cada uno de dichos ámbitos, se incorpora como Anexo al presente Decreto.

Artículo 5. Instrumentos de planificación, concertación, gestión y seguimiento.

Los instrumentos de planificación, concertación, gestión y seguimiento de la política de vivienda y suelo, contenidos en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, son los siguientes:

- a) La Programación General de Objetivos definida en el III Plan.
- b) La Convocatoria de Actuaciones.
- c) La Programación Específica por Programas.
- d) Los Convenios Programa.
- e) Los Convenios de Ejecución.
- f) Los Planes Concertados de Vivienda y Suelo Residencial.
- g) La Comisión de Seguimiento del Plan.

Artículo 6. La Programación General de Objetivos.

La Programación General de Objetivos es el documento técnico, contenido en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que define temporal, programática y territorialmente las actuaciones del Sector Público y de algunos Programas del Sector Protegido.

Artículo 7. Convocatoria de Actuaciones.

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes, con objeto de realizar la Programación Específica por Programas, efectuará una convocatoria pública, de carácter bienal, destinada a los Ayuntamientos, a otras Entidades Locales de carácter territorial y, en su caso, a los Promotores Públicos que estén interesados en realizar dentro de los Programas del Sector Público actuaciones de Promoción Pública Directa, Promoción Pública Cofinanciada, Actuaciones Singulares de Viviendas, Autoconstrucción de Viviendas, Régimen Autónomo de Promoción Pública en Alquiler, Transformación de la Infravivienda, Actuaciones en Materia de Suelo del Sector Público y, dentro de los Programas del Sector Protegido, actuaciones de Rehabilitación Autónoma.

2. En los casos de Ayuntamientos de capitales de provincia y los de población superior a 50.000 habitantes, la definición de las actuaciones se efectuará mediante la firma de los correspondientes Convenios Programa.

Asimismo, se podrán suscribir Convenios Programa con aquellos otros Ayuntamientos y Entidades Locales de carácter territorial que así lo soliciten y se considere oportuno por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

3. Los Ayuntamientos, otras Entidades Locales de carácter territorial y, en su caso, otros Promotores Públicos, que deseen acogerse a esta Convocatoria, deberán aportar la documentación y reunir los requisitos que se establezcan para cada Programa en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 8. La Programación Específica por Programas.

1. La Programación Específica es el documento técnico que establece las actuaciones concretas a ejecutar en cada Programa del Sector Público y en aquellos Programas que se determinen del Sector Protegido, así como el ámbito temporal y territorial de las mismas.

2. La Programación Específica se definirá a partir de las actuaciones seleccionadas en la convocatoria establecida en

el artículo anterior, de las actuaciones definidas en los Planes Concertados de Vivienda y Suelo Residencial y de otras situaciones excepcionales de urgencia plenamente justificadas.

3. Para la elaboración de la Programación Específica del primer bienio, se podrán considerar las actuaciones definidas en la Programación Específica de 1998 al amparo del II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

4. Cuando no se alcanzaran, en algún Programa, los objetivos establecidos en la Programación General, se podrán incorporar directamente, mediante Resolución del Director General correspondiente, nuevas actuaciones a la Programación Específica hasta cubrir los objetivos.

5. El contenido de la Programación Específica responderá a las siguientes determinaciones:

- a) La justificación de su articulación con la Programación General de Objetivos contenida en el documento técnico del III Plan.
- b) La definición numérica y territorial de los distintos Programas de los Sectores Público y Protegido que van a ser de aplicación durante su vigencia.
- c) La estimación del coste de ejecución y el plan de financiación de las actuaciones.
- d) Los instrumentos de gestión a aplicar, con especial referencia a los Convenios Programa.
- e) El agente ejecutor de las obras.
- f) Los mecanismos de revisión que garanticen el cumplimiento de los objetivos.
- g) La definición de la normativa a promulgar durante el período, las actuaciones de estudio e investigación de la actividad del sector, así como las relativas al fomento y la difusión.

6. La Programación Específica deberá aprobarse de conformidad con el siguiente calendario:

- Primer bienio 1999/2000, antes de finalizar el año 1999.
- Segundo bienio 2001/2002, en el último trimestre del año 2000.

Su redacción corresponderá a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en colaboración con las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y la participación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Será aprobada mediante Resolución del Director General correspondiente y se dará conocimiento de la misma a la Comisión de Seguimiento del III Plan.

7. Las actuaciones que se incluyan en la Programación Específica deberán cumplir los requisitos documentales que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 9. Los Convenios Programa.

1. Los Convenios Programa son los documentos suscritos entre la Administración Autónoma y los Ayuntamientos de capitales de provincia, los de población superior a 50.000 habitantes y aquellos otros Ayuntamientos y Entidades Locales de carácter territorial que, habiéndolo solicitado, se haya considerado oportuno su formalización por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Mediante estos Convenios, se formalizarán los acuerdos necesarios para el desarrollo de las actuaciones definidas de forma equilibrada entre los diferentes Programas del Sector Público y del Sector Protegido.

2. Los Convenios Programa, cuyo contenido se establecerá en las disposiciones que desarrollarán este Decreto, definen, para el Ayuntamiento o la Entidad Local de carácter territorial objeto del mismo, las actuaciones concertadas de vivienda y suelo de los Sectores Público y Protegido para cada bienio de vigencia del III Plan de Vivienda y Suelo. Igualmente, deter-

minarán los objetivos concretos, asignando actuaciones a las partes, con estimación global de los costes e indicación de la forma y cuantía de la financiación y el calendario de las intervenciones que se programen, así como los mecanismos de seguimiento. En su caso, establecerán su desarrollo mediante los Convenios correspondientes.

Artículo 10. Los Convenios de Ejecución.

Los Convenios de Ejecución son los documentos suscritos entre la Administración Autonómica y los Ayuntamientos, las Entidades Locales de carácter territorial o, en su caso, los Promotores Públicos de vivienda y suelo, en los que se formalizará el acuerdo para la ejecución de una o varias promociones del Sector Público en un municipio, determinando el agente que ejecuta la promoción y los compromisos de las partes. El contenido de estos Convenios se establecerá en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

En las actuaciones de los Programas de Promoción Pública Directa, Actuaciones Singulares de Vivienda y Autoconstrucción de Vivienda, que no se ejecuten directamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la inversión de ésta se podrá incrementar hasta un 5% en concepto de gasto de gestión.

Artículo 11. Los Planes Concertados de Vivienda y Suelo Residencial.

1. Los Planes Concertados de Vivienda y Suelo Residencial son los documentos técnicos que tienen como objetivo la definición de una estrategia de vivienda y del suelo residencial vinculado, a desarrollar en el término municipal durante el período de vigencia del mismo, con la finalidad de hacer posible los acuerdos entre la Administración Autonómica y la Administración Municipal en el marco de los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo y, en su caso, los Planes de vivienda definidos por la Administración General del Estado.

2. En su elaboración, colaborarán los órganos municipales y autonómicos con competencias urbanísticas y de vivienda. Podrán ser invitados a participar en su elaboración otras Entidades Locales de carácter territorial, la Administración General del Estado u organismos autónomos dependientes de éstos y empresas públicas con competencia en las materias indicadas, o con patrimonio inmobiliario susceptible de ser tratado en los Planes Concertados de Vivienda y Suelo Residencial.

3. Las actuaciones contenidas en los Planes Concertados de Vivienda y Suelo Residencial, una vez aprobados por los Ayuntamientos, se incorporarán a la Programación Específica por Programas del bienio correspondiente, previa cumplimentación de los requisitos documentales que se establezcan para cada Programa en la normativa de desarrollo del presente Decreto.

4. El contenido de los Planes Concertados de Vivienda y Suelo Residencial será regulado en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto, debiendo establecerse, fundamentalmente, los objetivos territoriales, programáticos, instrumentales y cuantitativos, el cálculo económico, el sistema de financiación, el calendario de las actuaciones, los mecanismos de gestión, seguimiento y revisión, así como la articulación con las figuras de planeamiento vigentes.

Artículo 12. La Comisión de Seguimiento.

1. A los efectos de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en el desarrollo de los objetivos del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, se crea la Comisión de Seguimiento, que se adscribe a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con competencias en materia de control global, información, seguimiento y propuesta de iniciativas, en relación con los objetivos y contenidos del Plan.

2. La Comisión de Seguimiento tendrá como funciones el análisis del desarrollo del Plan, propuestas de iniciativas y sugerencias, colaboración en la definición de los objetivos,

la propuesta de estudios específicos y el asesoramiento a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el marco del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

3. Esta Comisión estará presidida por el Consejero de Obras Públicas y Transportes, e integrada por representantes de dicha Consejería, de la Consejería de Economía y Hacienda, de la Consejería de Asuntos Sociales, de los Municipios, de los Promotores de vivienda y suelo, de las Entidades Financieras, de las Asociaciones empresariales y sindicales, de los Consumidores, y de otros colectivos sociales en base a su vinculación con la problemática de vivienda y suelo. La composición concreta se establecerá en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto. Esta Comisión de Seguimiento se reunirá, al menos, una vez al año.

Artículo 13. Promotores Públicos.

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

2. Excepcionalmente, y para el desarrollo de una o varias actuaciones concretas de vivienda y suelo de marcado carácter público y social, podrán ser reconocidos a los efectos del presente Decreto como Promotores Públicos, mediante Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes, las Sociedades Mercantiles con capital mayoritario de las Administraciones Públicas o de sus Organismos Autónomos, y las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento jurídico privado, siempre que el objeto de ambas sea la promoción de vivienda y suelo residencial.

3. También, con carácter excepcional y para el desarrollo de una o varias actuaciones concretas de vivienda de marcado carácter público y social, podrán ser reconocidos a los efectos del presente Decreto como Promotores Públicos, mediante Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes, las Fundaciones sin ánimo de lucro cuyo patrimonio esté afecto a atender a la demanda de vivienda de aquellos sectores de la población cuyos recursos económicos no le permitan acceder a otras ofertas públicas o privadas del mercado de vivienda, que demuestren llevar ejerciendo esta actividad con efectividad durante, al menos, 10 años, y que estén inscritas en el Registro de Entidades Promotoras de Viviendas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 14. Convenios con las Entidades de Crédito.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes podrá establecer Convenios, anuales o de otra periodicidad, con las Entidades de Crédito públicas o privadas, con objeto de facilitar la financiación de las actuaciones de los diversos Programas que componen el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Dichos Convenios deberán ser informados por la Consejería de Economía y Hacienda, con carácter previo a su formalización.

Artículo 15. Subvención para adjudicatarios de viviendas de promoción pública en alquiler.

Con independencia de las ayudas establecidas en el Título II del presente Decreto, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, podrá conceder una subvención de un millón de pesetas (6.010,12 euros), a quienes, siendo adjudicatarios de una vivienda de promoción pública en alquiler de la Comunidad

Autónoma de Andalucía, adquieran otra vivienda en propiedad y cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que estén al corriente en el pago de las mensualidades.
- b) Que renuncien expresamente al derecho de uso y disfrute que tienen sobre la vivienda de promoción pública en alquiler; y
- c) Que entreguen dicha vivienda en buen estado de uso a la Administración de la Junta de Andalucía.

Artículo 16. Ingresos Familiares.

1. La cuantía de los ingresos familiares que dan derecho a la inclusión en los Programas del Sector Público y a las ayudas establecidas para el Sector Protegido se calculará mediante la suma de las Bases Imponibles, resultado de aplicar la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido a la correspondiente solicitud, por cada uno de los miembros de la unidad familiar, entendiéndose como tal la integrada por el solicitante, el cónyuge, en su caso, así como por sus descendientes y ascendientes hasta el segundo grado de consanguinidad que convivan con ellos.

2. Para tener derecho a las ayudas del Sector Protegido, la cuantía de la Base o Bases Imponibles, acreditada en los términos establecidos en el apartado anterior, se corregirá aplicándole un coeficiente multiplicador que consiste en la relación existente, en el momento de la calificación o declaración de actuación protegible, entre el precio básico nacional y el precio máximo de venta, regulado en el artículo 110 del presente Decreto, que rija en el ámbito territorial en el que se ubique la actuación protegida. A los efectos anteriores, no se tendrán en cuenta los incrementos porcentuales en los precios de venta que resulten como consecuencia de la declaración de municipios singulares.

Dicho coeficiente no se aplicará si es mayor a la unidad.

3. Si el interesado no hubiera presentado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la solicitud de inclusión en uno de los Programas del Sector Público o de las ayudas establecidas para el Sector Protegido, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable de los ingresos percibidos en dicho período, de acuerdo con los conceptos establecidos en la normativa del mencionado Impuesto, que se acompañará de los certificados oportunos que acrediten tales ingresos declarados.

En el supuesto anterior, la solicitud implicará la autorización para que la Administración competente pueda recabar la información de carácter tributario o económico que fuera pertinente, en el marco de colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, o con otras Administraciones Públicas.

Artículo 17. Ponderación de los Ingresos Familiares.

1. Los ingresos familiares se ponderarán de conformidad con la siguiente fórmula:

$$IFP = IFC \times N \times A, \text{ donde:}$$

IFP: Cuantía de los ingresos familiares ponderados en millones de pesetas.

IFC: Cuantía de los ingresos familiares determinados, según el apartado 1 del artículo anterior para el Sector Público, y corregidos de conformidad con el apartado 2 del mismo artículo para el Sector Protegido.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades

y situación de minusvalía en el momento de solicitar la financiación cualificada:

Tamaño de la familia en número de miembros	Coeficiente de ponderación
Familia de un miembro	1,00
Familia de dos miembros	0,95
Familia de tres miembros	0,90
Familia de cuatro miembros	0,86
Familia de cinco o más miembros	0,83

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aportan, al menos, el 20% de los ingresos:

- Familias cuyos ingresos se deben a un perceptor: 1,00.
- Familias cuyos ingresos se deben a dos perceptores: 0,95.
- Familias cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores: 0,90.

2. En caso de personas con minusvalía, en las condiciones establecidas en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente ponderador N aplicable será el del tramo inferior al que les hubiera correspondido.

Asimismo, cuando las edades de todos los miembros que compongan una familia, no superen los 35 años o sean de 65 en adelante, el coeficiente N aplicable será el del tramo inferior al que por su composición familiar hubiera correspondido.

Si concurren conjuntamente las circunstancias a que se refieren los dos párrafos anteriores, el coeficiente ponderador N aplicable será el del segundo tramo siguiente al que por su composición familiar hubiera correspondido.

3. El producto de los coeficientes N y A, con el que se ponderan los ingresos familiares tendrá una limitación de 0,83, no pudiéndose aplicar una ponderación más reductora aun cuando así resultara del cálculo.

CAPITULO II

LA CALIDAD DE LAS VIVIENDAS

Artículo 18. Exigencias básicas.

Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente y de satisfacer los legítimos derechos de los usuarios, los edificios de viviendas deberán proyectarse, construirse y mantenerse de forma que se cumplan las exigencias básicas de calidad relativas a funcionalidad, facilidad y seguridad de utilización, accesibilidad, acceso a los servicios e instalaciones, resistencia mecánica y estabilidad, seguridad en caso de incendio, higiene, salud, estanqueidad y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento y confort termo-acústico, así como fomentar la integración de la vivienda en su entorno urbano.

Artículo 19. Fomento de la calidad.

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes emprenderá acciones dirigidas a fomentar e impulsar la calidad de las viviendas y facilitar la actividad de las empresas del sector mediante:

a) La elaboración y difusión de manuales, guías técnicas y bancos o bases de datos para su utilización por los profesionales y agentes que participan en el proceso.

b) La divulgación de recomendaciones sobre niveles o parámetros de calidad, que permitan cualificar las viviendas

para orientar y asesorar a los futuros usuarios, y sobre la racionalización y ahorro del consumo de agua y energía.

c) La creación de una Comisión para la Calidad de la Vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la que participen las diversas Administraciones y agentes implicados. La composición, funciones y funcionamiento de esta Comisión se establecerán reglamentariamente.

2. Para incentivar al sector en la política de calidad de la vivienda, la Consejería de Obras Públicas y Transportes integrará, en las normas que elabore, la valoración de la calidad como un parámetro para la concesión de ayudas a la promoción de viviendas.

Artículo 20. Regulación.

Para garantizar las exigencias básicas de calidad, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a propuesta de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecerá las normas técnicas que habrán de aplicarse a las viviendas.

Artículo 21. Requisitos previos a la venta de la vivienda.

Será requisito obligatorio para la venta de cualquier tipo de vivienda de nueva construcción o rehabilitada que, con carácter previo a la percepción por el promotor de cualquier entrega a cuenta de dinero por parte del adquirente, en concepto de señal o reserva y, en cualquier caso, antes de la formalización del contrato, se proporcione a éste la definición y descripción detallada de las calidades y de las características técnicas de la vivienda y del edificio, mediante parámetros objetivos e inequívocos, de conformidad con las normas que establezca la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 22. Proyecto de ejecución.

1. Los proyectos de ejecución habrán de definir y determinar por completo, mediante criterios y parámetros objetivos, las formas, dimensiones, disposiciones constructivas, procedimientos de ejecución, calidades, características y prescripciones técnicas para los productos y unidades de obras; asimismo, estos proyectos establecerán criterios sobre la gestión de los residuos generados en la obra.

Asimismo, los proyectos deberán respetar la normativa específica sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Los proyectos de viviendas cumplirán las normas técnicas que dicte la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Los proyectos de promociones de los Sectores Público y Protegido se ajustarán, además, a los modelos de Pliego de Prescripciones Técnicas y de Programa de Control de Calidad que establezca dicha Consejería.

3. En los diseños, tipologías, materiales y técnicas constructivas de las viviendas de promoción pública, los proyectos tendrán en cuenta los avances registrados en las investigaciones o experiencias piloto aplicadas a las viviendas para la mejora de las condiciones termo-acústicas, de consumo de agua y energía, y de utilización de materiales reciclados.

4. Con independencia de los controles administrativos que sean preceptivos, los proyectos de ejecución de viviendas podrán someterse, en los términos que establezcan las normas de desarrollo del presente Decreto, a la supervisión o revisión y control de calidad que garantice el cumplimiento del presente artículo.

5. Con carácter previo a la introducción, en su caso, de modificaciones en el proyecto de ejecución o durante la ejecución de la obra, que supongan alteración de las calidades o de las características dimensionales, formales, funcionales y espaciales o de los niveles de seguridad, estanqueidad y

aislamiento termo-acústico, será preceptivo dar conocimiento de dicha modificación a los adquirentes, con el mismo grado de definición que el establecido en el artículo 21 de este Decreto, y contar con la autorización escrita de éstos para introducir las modificaciones relativas a las calidades.

Artículo 23. Programación y registro del control de calidad de la ejecución de la obra.

1. La Dirección Facultativa o, en su caso, el responsable del control de calidad de la obra dentro de dicha Dirección, deberá fijar, antes del inicio de la obra, el programa de control de calidad definitivo a llevar a cabo durante la ejecución, atendiendo, como mínimo, al programa proyectado y a las circunstancias y condicionantes específicos que concurren en la obra.

2. El seguimiento y aplicación de los controles y pruebas de servicio programados deberán quedar documentados por la Dirección Facultativa o, en su caso, por el responsable del control de calidad de la obra dentro de dicha Dirección, a través de un registro en el que consten los datos de los controles realizados, resultados obtenidos y decisiones adoptadas, de conformidad con las normas y modelos que establezca la Consejería de Obras Públicas y Transportes. El mencionado registro formará parte de la documentación final de la obra ejecutada.

Artículo 24. Documentación final de la obra.

1. Para la recepción de la obra o la concesión de la calificación o de las licencias pertinentes, será preceptivo cumplimentar la documentación final de obra, que se determinará en la normativa de desarrollo del presente Decreto.

2. Antes de la entrega al uso de las viviendas, el promotor deberá dar a los usuarios y a la comunidad de propietarios los datos, documentación de la obra ejecutada, documentos finales y los manuales de uso, mantenimiento y conservación, correspondientes a cada uno de ellos, de conformidad con las normas y modelos de contenidos que establezca la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 25. Mantenimiento y conservación.

1. Los usuarios vendrán obligados a utilizar y mantener las viviendas y el edificio, de conformidad con las instrucciones de uso, mantenimiento y conservación recibidas, a conservar y transmitir los datos y documentación final de obra y a proporcionar, en caso de venta de su vivienda, la misma información a que se refiere el artículo 21 de este Decreto.

2. Los propietarios deberán someter a las edificaciones de viviendas, en los períodos de tiempo que reglamentariamente se determinen, a inspecciones técnicas relativas a las exigencias básicas de seguridad de utilización, resistencia mecánica y estabilidad y de seguridad en caso de incendio, viniendo obligados a realizar las obras correspondientes cuando se detecten riesgos graves para los ocupantes o para terceros.

Artículo 26. Medidas de control.

1. Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, velarán por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Capítulo y en las normas que lo desarrollen, adoptando a tales efectos las medidas necesarias.

2. Los órganos de control técnico que intervengan preceptivamente en el visado, supervisión e informes de proyectos, los que desempeñen funciones inspectoras durante la ejecución de obras, la dirección de obra y los que hayan de intervenir en las recepciones, calificaciones y licencias finales deberán observar el cumplimiento de lo establecido en el presente Capítulo y sus normas de desarrollo.

TITULO I: EL SECTOR PUBLICO

CAPITULO I

LA PROMOCION PUBLICA DE VIVIENDA

Sección Primera: Disposiciones Generales

Artículo 27. Viviendas de Promoción Pública.

1. A efectos de lo previsto en el presente Decreto, son viviendas de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía las definidas en el presente Capítulo, cuya ejecución se financia total o parcialmente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes con cargo a sus presupuestos, y que cumplen las determinaciones técnicas, de diseño y calidad exigidas en la normativa específica vigente de dicha Consejería.

2. En las actuaciones de viviendas de Promoción Pública, además de locales comerciales y anejos vinculados, podrán incorporarse locales de uso social y cultural, siempre que la superficie resultante de la actuación sea mayoritariamente destinada a vivienda.

Artículo 28. Titularidad de las promociones.

1. La Promoción Pública de Vivienda, en cualquiera de sus Programas, se ejecutará sobre suelo de titularidad pública.

2. La titularidad de la promoción de viviendas resultantes será del titular del suelo sobre el que se ejecute la actuación.

3. De conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, la titularidad de las viviendas de promoción pública, garajes y edificaciones complementarias propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía podrá ser cedida a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Artículo 29. Condiciones de los suelos.

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

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

3. En los casos de cesión gratuita de suelo municipal a la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cedente de los suelos lo hará de conformidad con lo establecido al respecto en el Capítulo V del Título Primero del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

4. Hasta tanto se reúnan los requisitos señalados en los apartados anteriores, no podrá procederse al encargo de los proyectos técnicos. En los casos de excepcional urgencia social, que deberán justificarse y ser aprobados mediante Resolución por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, podrán llevarse a cabo paralelamente los encargos y redacción de los proyectos, siempre que se cumpla alguno de los requisitos establecidos en los apartados anteriores. En cualquier caso, las obras de edificación no podrán licitarse hasta que estén totalmente cumplidos los referidos requisitos, circunstancia que se recogerá en las preceptivas actas de replanteo y viabilidad de los proyectos.

Artículo 30. Adjudicación de viviendas de Promoción Pública.

1. Las viviendas de Promoción Pública realizadas mediante los Programas de Promoción Pública Directa y Actuaciones Singulares se adjudicarán de conformidad con lo establecido

con el Decreto 413/1990, de 26 de diciembre, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública, en lo que fuera de aplicación.

2. Las viviendas de Promoción Pública realizadas mediante los Programas de Promoción Pública Cofinanciada y Autoconstrucción se adjudicarán por los Ayuntamientos. En las normas de adjudicación de estas viviendas, se tendrá en cuenta, con carácter subsidiario, lo establecido en el Decreto mencionado en el apartado 1 de este artículo.

3. En las adjudicaciones de viviendas de Promoción Pública, se hará una reserva de, al menos, el 3% de las viviendas para personas discapacitadas, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

Artículo 31. Actuaciones con carácter experimental.

Podrán realizarse Promociones Públicas de Viviendas, como actuaciones con carácter experimental, en las que se valoren nuevas técnicas constructivas, ahorro energético, arquitectura bioclimática e incorporación de nuevas tecnologías y materiales.

Artículo 32. Actuaciones para la integración social.

Igualmente, podrán realizarse Promociones Públicas de Viviendas específicamente dirigidas a la erradicación de núcleos de chabolismo y a la integración de determinados colectivos sociales.

Sección Segunda: La Promoción Pública Directa y las Actuaciones Singulares

Artículo 33. Promoción Pública Directa.

1. Las viviendas de Promoción Pública Directa son aquellas cuya ejecución se financia en su totalidad por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con cargo a su capítulo de inversiones.

2. Las viviendas de Promoción Pública Directa se destinarán a colectivos específicos con especial problemática social y grave necesidad de vivienda, y que cumplan los requisitos y condiciones de adjudicación exigidos en el presente Decreto y en la normativa vigente de aplicación para este tipo de viviendas. Estas viviendas se desarrollarán, preferentemente, dentro del marco de programas de integración social en colaboración con otras Administraciones.

3. Las viviendas cumplirán las determinaciones técnicas, de diseño y calidad exigidas por la normativa vigente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, debiéndose contemplar, además, las especificidades de los colectivos a que se destinan.

4. Las Viviendas de Promoción Pública Directa se ejecutarán, prioritariamente, en los municipios incluidos en el Ambito Territorial Primero.

Artículo 34. Actuaciones Singulares.

1. Son Actuaciones Singulares, en materia de vivienda, las de rehabilitación pública directa que revistan un interés específico arquitectónico, social o urbanístico, por concurrir algunas de las circunstancias siguientes:

a) Que vayan dirigidas a la obtención de vivienda mediante la rehabilitación o mejora de las condiciones físicas o de habitabilidad de edificios catalogados o de singular interés arquitectónico.

b) Que se trate de operaciones de remodelación, reforma interior o rehabilitación de tramas urbanas consolidadas, integradas en Área de Rehabilitación de normativa estatal o autonómica.

2. Las condiciones de los adjudicatarios de las viviendas y el procedimiento de adjudicación se regirán por lo establecido en el presente Decreto y en la normativa vigente de aplicación para este tipo de vivienda. Si las circunstancias sociales lo aconsejaren, se podrán adjudicar estas viviendas a colectivos específicos para favorecer su integración social.

Artículo 35. Titularidad pública de los suelos e inmuebles.

1. Las viviendas de Promoción Pública Directa y Actuaciones Singulares se edificarán sobre:

a) Suelos e inmuebles de titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

b) Otros suelos o inmuebles transmitidos gratuitamente a la Comunidad Autónoma para esta finalidad.

2. Excepcionalmente, se podrá autorizar, mediante Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes, a petición motivada de la correspondiente Delegación Provincial, la construcción de viviendas sobre suelos o inmuebles puestos a disposición de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 36. Ejecución de las promociones.

1. Las promociones de viviendas se ejecutarán directamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a través de sus Delegaciones Provinciales o de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, de acuerdo con los criterios establecidos por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

2. Excepcionalmente, se podrá autorizar, mediante Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes, a petición motivada de la correspondiente Delegación Provincial, y previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, la ejecución de las promociones de viviendas por los Ayuntamientos, las Entidades Locales de carácter territorial y, en su caso, otros Promotores Públicos.

3. El encargo de los proyectos técnicos se efectuará por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Cuando, excepcionalmente, el mencionado encargo lo realice un Promotor Público, se contará con la presencia de representantes de dicha Dirección General o de las Delegaciones Provinciales de la Consejería en el proceso de contratación y adjudicación de los encargos. En el caso de no hacerse así, la Consejería no asumirá los costos derivados de los encargos y contratos que al efecto se formalicen.

4. En cualquiera de estos casos, los proyectos técnicos de ejecución se aprobarán por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 37. Límite de ingresos de los adjudicatarios.

Las viviendas resultantes de la Promoción Pública Directa o de las Actuaciones Singulares estarán destinadas a unidades familiares cuyos ingresos anuales ponderados no superen un millón de pesetas (6.010,12 euros). El nivel de los ingresos de algunos adjudicatarios de una promoción podrá ser superior, en casos excepcionales, para garantizar el cumplimiento de los fines sociales de la misma.

Artículo 38. Adjudicación y régimen de tenencia de las viviendas.

1. Las viviendas resultantes de la Promoción Pública Directa y de las Actuaciones Singulares se adjudicarán en régimen de arrendamiento.

2. El Consejero de Obras Públicas y Transportes podrá adjudicar, mediante Resolución, las viviendas en otro régimen de tenencia.

3. El plazo de duración de los contratos de arrendamiento, así como de su prórroga, será de 4 años.

Artículo 39. Renta.

1. La renta máxima inicial anual, por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda procedente de una actuación de Promoción Pública Directa o Actuación Singular, vendrá determinada por el porcentaje que se fije mediante Orden anual de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, aplicable al precio de venta que, de acuerdo con el artículo siguiente del presente Decreto, corresponda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento. Este porcentaje no podrá ser superior al 3%.

2. La renta será revisable bienalmente, según la fluctuación que experimente, en ese mismo período, el Índice Nacional General de Precios de Consumo o indicador que lo sustituya.

Artículo 40. El precio de venta.

1. Durante los cinco primeros años, el precio de venta en primera transmisión por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública será, en el Ambito Territorial Primero, el 81,25% y, en el Ambito Territorial Segundo, el 72,06% del precio básico vigente en la fecha de celebración del contrato de compraventa o entrega de la vivienda.

2. Del sexto al decimoquinto año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, será del 70% del precio de venta establecido en el apartado 1.

3. Del decimosexto año en adelante a partir de la calificación definitiva, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, será el 60% del precio de venta establecido en el apartado 1.

Artículo 41. Transmisiones de viviendas públicas.

1. La segunda o sucesivas transmisiones de viviendas de Promoción Pública intervivos sólo podrán efectuarse por los propietarios cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa o entrega de la vivienda.

2. El Promotor Público titular de la promoción podrá ejercitar, en estos supuestos, y durante el plazo establecido para la adquisición de la vivienda, los derechos de tanteo y retracto (suprimido texto) en los términos establecidos en el artículo 49 del presente Decreto.

3. El adquirente, en cualquier caso, sólo podrá acceder a la vivienda cuando los ingresos familiares anuales ponderados no superen dos millones de pesetas (12.020,24 euros).

Sección Tercera: La Promoción Pública Cofinanciada

Artículo 42. Viviendas de Promoción Pública Cofinanciadas.

1. Las viviendas de Promoción Pública Cofinanciadas son aquellas cuya ejecución se financia de forma conjunta entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de una parte, y de otra, los Ayuntamientos, o las Entidades Locales de carácter territorial, u otros Promotores Públicos dependientes de éstos, o la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

2. Las viviendas se destinarán a las familias que acrediten ingresos ponderados anuales no superiores a dos millones de pesetas (12.020,24 euros) y que no tengan vivienda en propiedad o que, teniéndola, se les haya privado del derecho de uso o disfrute de la misma mediante Resolución judicial. Para garantizar el cumplimiento del fin social de las promociones, el nivel de ingresos de algunos adjudicatarios podrá ser superior.

3. Para el acceso a la vivienda, el grupo de adquirentes se organizará de forma individual o colectiva.

4. Las viviendas cumplirán las determinaciones técnicas, de diseño y calidad exigidas por la normativa específica vigente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. La superficie útil promedio resultante de la promoción no será superior a 70 metros cuadrados por vivienda, debiendo permitir los proyectos, en función de la tipología de la vivienda, su evolución y el incremento posterior de su superficie dependiendo de las necesidades familiares.

5. Las viviendas de Promoción Pública Cofinanciadas se ejecutarán, prioritariamente, en municipios incluidos en el Ambito Territorial Segundo y en promociones de menos de 25 viviendas. Las excepciones al cumplimiento de estos requisitos deberán ser autorizadas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda mediante Resolución motivada.

Artículo 43. Titularidad del suelo y de las promociones de viviendas.

1. Estas promociones se edificarán sobre suelos de titularidad de Ayuntamientos, de Entidades Locales de carácter territorial, de otros Promotores Públicos dependientes de éstos o de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

2. La titularidad de las promociones construidas al amparo de este Programa será del titular del suelo.

Artículo 44. Proyectos y trabajos técnicos.

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes asumirá los costes derivados de la redacción de los proyectos técnicos y de los trabajos técnicos de apoyo a la redacción, tales como estudios geotécnicos, topográficos y similares, así como los de dirección de las obras.

2. La contratación de los trabajos señalados en el apartado anterior podrá hacerse directamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía o por el titular de la promoción. En estos casos, los correspondientes Convenios que se suscriban garantizarán la presencia de representantes de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda o de las Delegaciones Provinciales de la Consejería en todo el proceso de contratación de los encargos. De no procederse así, la Consejería no asumirá los costes derivados de los encargos y contratos que se formalicen.

3. La aprobación de los proyectos y trabajos técnicos de ejecución, que hayan sido encargados o contratados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes o por el titular de la promoción, se efectuará por dicha Consejería.

Cuando dichos encargos o contratos los haya realizado la citada Empresa Pública de Suelo de Andalucía, serán aprobados por ésta con la participación de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda o de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 45. Ejecución de las promociones.

1. Las promociones de viviendas podrán ser ejecutadas por los Ayuntamientos, las Entidades Locales de carácter territorial, otros Promotores Públicos dependientes de éstos o por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

2. Los Ayuntamientos y las Entidades Locales de carácter territorial podrán encargar, mediante Convenio, la ejecución de la promoción a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía o a un Promotor Público de ámbito supramunicipal.

Artículo 46. Financiación.

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes hará una aportación económica de veintitrés mil pesetas (138,23 euros) por metro cuadrado útil de cada vivienda de la promoción para la ejecución de las obras, además de financiar lo indicado en el apartado 1 del artículo 44.

2. El titular de la promoción asumirá el coste restante de la misma, incluidas las repercusiones económicas derivadas de posibles incidencias, y podrá acogerse a la financiación establecida en los Convenios que se suscriban entre la Con-

sejería de Obras Públicas y Transportes y las Entidades Financieras actuantes en la Comunidad.

La cuantía de los préstamos destinados a financiar la parte del coste de producción de las viviendas no aportado por la mencionada Consejería será de cincuenta y una mil cuatrocientas pesetas (308,92 euros) por metro cuadrado de superficie útil, con un máximo de tres millones seiscientos mil pesetas (21.636,44 euros), por vivienda.

Artículo 47. Adjudicación y régimen de tenencia de las viviendas.

1. Las viviendas de Promoción Pública Cofinanciadas se adjudicarán en régimen de compraventa, salvo casos excepcionales donde, por interés social, el titular de la promoción opte por otro régimen de tenencia, lo que deberá ser puesto en conocimiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2. El promotor de la actuación podrá reservarse algunas viviendas de la promoción para el cumplimiento de objetivos de integración social.

Artículo 48. Precio máximo de venta de las viviendas.

1. El precio máximo de venta de la vivienda al adjudicatario en el momento de la transmisión será del 55 por ciento del precio máximo de venta, establecido en el artículo 110 de este Decreto, aplicable a las viviendas protegidas de nueva planta en el ámbito territorial donde se ubique la promoción, sin incluir el precio de venta del garaje y de los anejos vinculados a la promoción.

2. Cuando la normativa vigente de aplicación obligue a la construcción de garajes y de anejos vinculados, el precio máximo de venta por metro cuadrado útil de los mismos, en cualquier caso, no será superior al 34% del precio máximo de venta, establecido en el artículo 110 de este Decreto.

3. El precio máximo de venta no incluirá la aportación realizada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el coste del suelo, el de la urbanización exterior, los gastos derivados de licencias, permisos, tasas y otros gastos similares que graven la construcción y posterior ocupación de las viviendas, los costes de redacción de los proyectos, los correspondientes a los trabajos técnicos de apoyo a la redacción, ni los honorarios de dirección de las obras.

4. Para segunda o posteriores transmisiones, el precio máximo de venta de la vivienda será el señalado en el apartado 1 de este artículo durante los 5 primeros años desde la primera transmisión al adjudicatario, debiendo cumplir el nuevo adquirente los requisitos establecidos al adjudicatario en el artículo 42.

5. Para segunda o posteriores transmisiones, del sexto al decimoquinto año desde la primera transmisión, el precio de venta de la vivienda no podrá superar el 70% del precio máximo de venta.

6. Dichas limitaciones a la venta de la vivienda deberán ser recogidas en la escritura pública de compraventa e inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 49. Derechos de tanteo y retracto.

1. El promotor de la actuación podrá ejercitar durante el período de amortización del préstamo los derechos de tanteo y retracto con arreglo a los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se hará constar expresamente el ejercicio de dichos derechos en los contratos y escrituras de compraventa que se suscriban con los beneficiarios.

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

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

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

Artículo 50. Convenios para el desarrollo de las actuaciones.

1. Las actuaciones de viviendas de Promoción Pública Cofinanciadas se desarrollarán mediante Convenios de Ejecución, previstos en el artículo 10 de este Decreto, entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y los promotores de las actuaciones.

2. Los Convenios de Ejecución regularán las condiciones relativas a los compromisos de ambas partes, la aportación a la actuación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el plazo de ejecución de las obras y cuantos extremos sean necesarios para su correcta ejecución y gestión posterior.

Sección Cuarta: La Promoción Pública de Autoconstrucción

Artículo 51. Concepto.

Se entenderá por Promoción Pública de Autoconstrucción la construcción de nueva planta o, en su caso, la rehabilitación de edificaciones con destino final de viviendas, promovidas por los Ayuntamientos, las Entidades Locales de carácter territorial y otros Promotores Públicos, cuyas obras serán sustancialmente gestionadas, organizadas y construidas mediante la participación directa y la ayuda mutua de los futuros adjudicatarios, que al efecto deberán constituirse en grupo de autoconstructores.

Artículo 52. Requisitos y selección de los peticionarios.

1. Los peticionarios de vivienda de autoconstrucción deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar no superarán los dos millones de pesetas (12.020,24 euros).

b) No tener vivienda en propiedad o, teniéndola, se les haya privado del derecho de uso o disfrute de la misma mediante Resolución judicial.

c) Comprometerse a la participación directa en la ejecución de las obras.

2. Para la selección de los autoconstructores, se podrán valorar, con carácter complementario, otras circunstancias de los peticionarios relativas a aspectos técnicos, experiencia de obra previa y, en general, cuantas circunstancias se consideren de interés para garantizar la viabilidad de la actuación.

3. La selección y aprobación de la relación de los autoconstructores las realizarán los Ayuntamientos, mediante un procedimiento que garantice los principios de publicidad y libre concurrencia, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

4. Cuando el grupo de autoconstructores estuviera constituido con anterioridad a la solicitud de inclusión en la Programación Específica de viviendas de autoconstrucción, el Ayuntamiento comprobará que los miembros del grupo cumplen los requisitos establecidos en el apartado 1 y, en su caso, en el 2 de este artículo.

Artículo 53. Condiciones de los suelos o edificaciones.

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

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

3. Los suelos o edificios sobre los que se ejecute la actuación deberán acomodarse a las determinaciones jurídicas, técnicas, funcionales y económicas que la Dirección General de Arquitectura y Vivienda establezca para este Programa.

Artículo 54. Financiación.

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes realizará una aportación económica, destinada prioritariamente a la adquisición de los materiales destinados a la ejecución de las viviendas, de cuarenta y tres mil pesetas (258,44 euros) por metro cuadrado útil, resultante de la actuación.

2. Los costes económicos derivados de los honorarios de redacción del proyecto de ejecución, de la redacción del estudio de seguridad y salud, de la dirección de las obras, del plan de seguridad y salud y de las tareas de apoyo a la gestión prestados por los Ayuntamientos o Empresas Públicas serán asumidos por dicha Consejería de forma complementaria.

Artículo 55. Adjudicación y régimen de tenencia de las viviendas.

Una vez recepcionadas las obras, las viviendas de autoconstrucción se adjudicarán por los Ayuntamientos en régimen de propiedad a los autoconstructores que hayan participado activamente en la gestión, organización y construcción de las obras.

Artículo 56. Precio de venta.

1. El precio de venta de la vivienda al autoconstrutor, en primera transmisión, será la cantidad resultante de multiplicar por veintinueve mil pesetas (174,30 euros) los metros útiles resultantes de la vivienda.

2. Las viviendas de autoconstrucción estarán sujetas, a efectos de la segunda y sucesivas transmisiones, a un precio máximo de venta que no podrá superar, durante los cinco primeros años, el precio de venta de la primera transmisión. De producirse la transmisión en dicho período, el adjudicatario de la misma deberá proceder al pago de las cantidades aplazadas del precio inicial de la venta. En este caso, la unidad familiar compradora de la vivienda deberá justificar que sus ingresos anuales ponderados no superan los dos millones quinientos mil pesetas (15.025,30 euros).

3. Del sexto al decimoquinto año desde la primera transmisión al autoconstrutor, para la segunda o posteriores transmisiones, el precio de venta de la vivienda de autoconstrucción no podrá superar el 70% del precio máximo de venta, establecido en el artículo 110 de este Decreto, para las viviendas protegidas de nueva planta en el ámbito territorial donde se ubique la actuación en el momento de la transmisión.

4. Dichas limitaciones a la venta de la vivienda deberán ser recogidas en el contrato privado, así como en la escritura pública de compraventa e inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 57. Condiciones de pago.

1. El pago del precio de la vivienda se efectuará en un plazo de 25 años, en cuotas mensuales constantes, quedando excluida la entrega de cantidad inicial alguna.

2. El tipo del interés, que se fijará en los Convenios de Ejecución, será el establecido en los Convenios de financiación que suscriban la Consejería de Obras Públicas y Transportes y las Entidades Financieras.

3. El pago de las cuotas a la Comunidad Autónoma comenzará a realizarse a partir de la fecha de adjudicación

de la vivienda, de acuerdo con el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

Artículo 58. Garantías.

En garantía de la obligación de pago del precio aplazado, se constituirá sobre la vivienda una primera hipoteca a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 59. Derechos de tanteo y retracto.

El promotor de la actuación y la Consejería de Obras Públicas y Transportes podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto con arreglo a lo dispuesto en el artículo 49 del presente Decreto.

Artículo 60. Programación.

Podrán programarse actuaciones de viviendas de autoconstrucción solicitadas al amparo de la convocatoria de actuaciones establecida en el artículo 7 del presente Decreto, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que los autoconstructores reúnan los requisitos establecidos en el artículo 52 del presente Decreto y se comprometan, mediante declaración expresa de sus miembros, a gestionar, organizar y construir directamente las viviendas.

b) Que se acredite que el suelo o edificio aportado cumple los requisitos establecidos en el artículo 53.

c) Que la actuación sea solicitada por un Ayuntamiento, una Entidad Local de carácter territorial o un Promotor Público mediante Acuerdo del Pleno o del Organismo de Gobierno correspondiente, en el cual se comprometa a coordinar y organizar técnica y funcionalmente los trabajos de edificación en estrecha colaboración con los autoconstructores y la dirección de obra.

d) Que la actuación sea viable. A este efecto, se consideran viables las actuaciones que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- De nueva planta, cuando el número de viviendas no sea inferior a las 10 ni superior a las 25.

- De rehabilitación de un edificio para viviendas, cuando el número de las viviendas resultantes no sea inferior a 4.

- Con carácter excepcional, y cuando las peculiares características de la actuación así lo aconsejen, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá autorizar actuaciones de autoconstrucción que cuenten con un número inferior o superior a los límites establecidos en este apartado.

- Podrán programarse, asimismo, viviendas de nueva planta en actuaciones individuales sobre suelo discontinuo cuando se construyan en el marco de una única promoción y cuenten con un número mínimo de 10 viviendas.

Artículo 61. Condiciones del proyecto arquitectónico.

1. El proyecto arquitectónico habrá de considerar la especificidad y las necesidades del grupo de autoconstructores, así como su capacidad para la ejecución de la obra. Las tipologías preverán la posible evolución de las necesidades familiares.

2. Los contenidos básicos del proyecto se darán a conocer a los autoconstructores previamente a la aprobación del mismo por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

3. Los proyectos de viviendas de nueva planta o rehabilitadas mediante autoconstrucción deberán acomodarse a las determinaciones técnicas, jurídicas, económicas y funcionales que la Dirección General de Arquitectura y Vivienda establezca para este Programa.

Artículo 62. Convenios para el desarrollo de las actuaciones.

1. Las actuaciones de viviendas de autoconstrucción se desarrollarán mediante Convenios de Ejecución, previstos en

el artículo 10 del presente Decreto, entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el promotor de la actuación.

2. Los Convenios de Ejecución regularán las condiciones relativas a los compromisos entre ambas partes y con el grupo de autoconstructores, las aportaciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y del promotor de la actuación, el plazo de ejecución de las obras y cuantos extremos sean necesarios para su correcta ejecución y gestión posterior.

3. Los Convenios de Ejecución no se suscribirán hasta que se hayan cumplido los requisitos relativos a los suelos o edificios establecidos en el artículo 53.

CAPITULO II

OTROS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL SECTOR PUBLICO

Sección Primera: Régimen Autonómico de Promotores Públicos en Alquiler

Artículo 63. Concepto.

1. Constituye el Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler aquellas actuaciones de viviendas con destino a ser cedidas en alquiler, promovidas por Promotores Públicos mediante Convenio de Ejecución con la Consejería de Obras Públicas y Transportes, proyectadas y construidas de acuerdo con la normativa técnica, de diseño y calidad de dicha Consejería, establecida para este tipo de actuaciones.

2. Podrán acogerse, asimismo, a este régimen aquellas actuaciones que constituyan fórmulas intermedias entre viviendas individuales y unidades habitacionales agrupadas en residencia colectiva, cuyo diseño responda a necesidades de ocupantes con circunstancias específicas, tales como jóvenes, tercera edad, minorías con personalidad cultural propia u otros, siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos. A tales efectos, la normativa técnica de diseño y calidad de la Comunidad Autónoma Andaluza comprenderá también las prescripciones correspondientes a este tipo de actuaciones.

Artículo 64. Precio de referencia.

1. Para la determinación de la cuantía de los préstamos, de las subvenciones y la determinación de la renta de las viviendas, se utilizará como valor de referencia el precio máximo de venta de las viviendas y anejos vinculados de Protección Oficial de Régimen Especial ubicadas en el Ambito Territorial Primero.

2. En el caso de unidades habitacionales agrupadas en Residencias Colectivas, la superficie complementaria con destino a servicios comunes se valorará al mismo precio que las superficies de las viviendas.

Artículo 65. Financiación.

Para garantizar la disponibilidad del volumen necesario de crédito para la financiación de las actuaciones acogidas a este Programa, la Consejería de Obras Públicas y Transportes suscribirá Convenios de Financiación con las entidades de crédito operantes en la Comunidad Autónoma de Andalucía, establecidos en el artículo 14 del presente Decreto.

Artículo 66. Características de los préstamos.

Los préstamos para la financiación de las actuaciones acogidas al Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler tendrán las siguientes características:

a) Serán concedidos por las Entidades de Crédito que hayan suscrito con la Consejería de Obras Públicas y Transportes los Convenios de Financiación a que se refiere el artículo anterior.

b) El tipo de interés anual inicial será el que se acuerde en los Convenios de Financiación referidos en el citado artículo.

c) El plazo de amortización será de 25 años, más un período de tres años de carencia desde la formalización del préstamo.

d) Las cuotas serán constantes durante el período de amortización.

e) Para la devolución del préstamo se constituirá garantía hipotecaria.

f) La cuantía máxima de los préstamos será del 80 por ciento del precio de referencia establecido en el artículo 64.

Artículo 67. Ayudas.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, podrá conceder a los Promotores Públicos que promuevan viviendas en alquiler y cumplan los requisitos establecidos en el artículo 69 del presente Decreto, las siguientes ayudas:

a) Una subvención para ser abonada a partir del inicio de las obras, equivalente al 15% del precio de referencia establecido en el artículo 64 de este Decreto, sin incluir anejos vinculados.

b) Una subvención, equivalente al 68% del precio de referencia, destinada a la amortización del capital más los intereses que resultasen de la devolución del préstamo obtenido para la financiación de la actuación sin incluir los intereses de carencia. El abono de esta subvención será aplazado en anualidades sucesivas coincidentes con las de amortización del préstamo. Estas anualidades se incrementarán con los intereses correspondientes a dicho aplazamiento, las cuales se fijarán aplicando los mismos criterios y tipo de interés que se establecen en el artículo anterior.

Artículo 68. Superficies máximas.

1. Las viviendas de Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler tendrán una superficie útil promedio no superior a los 70 metros cuadrados. Excepcionalmente, cuando se destine a familias de más de 5 miembros en la unidad familiar, la superficie útil máxima de la vivienda será de 90 metros cuadrados. A dichas viviendas podrán vincularse, como anejos inseparables, las plazas de garajes que fueran exigidas por las Ordenanzas Municipales. Dichas plazas de garajes no podrán contabilizar una superficie útil superior a 25 metros cuadrados. Los trasteros vinculados, en su caso, contabilizarán una superficie útil máxima de 8 metros cuadrados.

2. En el caso de actuaciones de unidades habitacionales agrupadas en Residencia Colectiva, referidas en el apartado 2 del artículo 63 de este Decreto, podrá incluirse, a efecto de subvención y préstamo, una superficie complementaria de hasta un máximo de 3 metros cuadrados útiles por residente, según la capacidad teórica máxima de alojamiento calculada en el proyecto, con un máximo, en todo caso, de 10 metros cuadrados por vivienda. Esta superficie complementaria se destinará a servicios comunes, con independencia de la superficie de los anejos vinculados del apartado anterior.

3. Cuando la Residencia Colectiva se destine a alojamiento de personas con edad de 65 o más años cumplidos, la suma de las superficies útiles de las unidades habitacionales y de las superficies complementarias podrá alcanzar los 50 metros cuadrados por cada unidad habitacional, sin incluir los anejos vinculados que se señalan en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 69. Requisitos para las subvenciones.

Para obtener las subvenciones establecidas en el artículo 67 del presente Decreto, será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Que las viviendas se hayan proyectado y construido según la normativa técnica, de diseño, accesibilidad y calidad aplicable a las viviendas de Protección Oficial.

b) Que se haya suscrito Convenio de Ejecución entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Promotor Público correspondiente.

c) Que las viviendas hayan obtenido la financiación necesaria en el marco de los Convenios a que se refiere el artículo 65 del presente Decreto.

d) Que las viviendas se destinen a adjudicatarios con ingresos familiares anuales ponderados que no excedan de dos millones de pesetas (12.020,24 euros), excepto cuando se realicen actuaciones de realojo.

e) Que, de existir en el municipio donde se ubique la actuación una demanda concreta de viviendas correspondiente a un grupo o colectivo en el que concurran circunstancias sociales específicas, se reserve un cupo para dicho fin, que no deberá ser superior al 10% del total de las viviendas que comprenda la promoción.

f) Cuando las actuaciones de vivienda o unidades habitacionales se localicen en un municipio distinto al de residencia habitual del solicitante, y éste se encontrara desplazado temporalmente por causa laboral o de estudios, los ingresos anuales ponderados de la familia a la que pertenece no podrán superar los dos millones de pesetas (12.020,24 euros).

g) Que la renta anual inicial que se fije sea igual o inferior al 3,5% del precio de referencia establecido en el artículo 64, en la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento. La renta inicial podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios de Consumo o indicador que lo sustituya.

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

i) Que las viviendas permanezcan vinculadas al régimen de alquiler durante un período mínimo de 25 años.

Artículo 70. Tramitación de las subvenciones.

1. Las solicitudes de las subvenciones se dirigirán a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, acompañadas de la documentación acreditativa de la personalidad del solicitante y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

2. La concesión de las ayudas económicas se realizará mediante Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes, que será publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

3. La Consejería de Obras Públicas y Transportes abonará el importe de las subvenciones concedidas al Promotor Público, en la cuantía y con la periodicidad que se fije en la correspondiente Orden de concesión.

Artículo 71. Adjudicación y contratos.

1. Una vez publicada la Orden de concesión de las ayudas económicas, el Promotor Público, como titular de la actuación, podrá iniciar el proceso de adjudicación de las viviendas, para lo cual deberá establecer, con carácter previo, criterios específicos de baremación de las solicitudes, que, en todo caso, deberán hacerse públicos en el correspondiente Boletín Oficial de la Provincia.

2. Los contratos de arrendamiento habrán de ser visados por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, donde se constatará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, así como la constitución de la correspondiente fianza y otros requisitos, de conformidad con la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos.

3. El plazo de duración de los contratos de arrendamiento será de 2 años.

Sección Segunda: La Transformación de la Infravivienda

Artículo 72. Concepto.

1. Las actuaciones de Transformación de Infravivienda son aquéllas dirigidas a resolver el problema de alojamiento de colectivos desfavorecidos con condiciones de viviendas precarias, propiciando su integración social.

2. Las finalidades de estas actuaciones serán las siguientes:

a) Intervenciones de ámbito zonal, en barrios consolidados históricamente, con el criterio de conservación de la ubicación de la residencia.

b) Mantenimiento de la población residente.

c) Mejora sustancial del alojamiento mediante la combinación de obras de rehabilitación con otras de nueva planta y urbanización.

d) Mejora de las condiciones sociales y familiares.

Artículo 73. Requisitos.

1. Se considerarán situaciones de Infravivienda, a los efectos de este Programa, las edificaciones con uso residencial que, encontrándose agrupadas en barrios consolidados históricamente, presentan, en su totalidad o en parte, algunas de las carencias siguientes:

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

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

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

2. Además, la mayoría de las unidades familiares beneficiarias, en cada actuación, deberán tener unos ingresos familiares anuales ponderados no superiores a un millón de pesetas (6.010,12 euros).

Artículo 74. Solicitud de actuaciones.

Los Ayuntamientos, las Entidades Locales de carácter territorial y otros Promotores Públicos interesados en ejecutar actuaciones de Transformación de Infravivienda, solicitarán las mismas a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo que se establezca en la convocatoria de actuaciones, de acuerdo con los requisitos establecidos en el presente Decreto y en las disposiciones de desarrollo.

Artículo 75. Selección de beneficiarios.

La elaboración de la relación de beneficiarios corresponderá al Ayuntamiento, a la Entidad Local de carácter territorial o al Promotor Público actuante, garantizando el cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios y de las condiciones de las infraviviendas.

Artículo 76. Desarrollo de las actuaciones.

1. Las actuaciones de Transformación de Infravivienda se llevarán a cabo, en calidad de promotor de la actuación, por los Ayuntamientos, Entidades Locales de carácter territorial y otros Promotores Públicos con la colaboración de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Estas actuaciones se formalizarán mediante Convenios de Ejecución entre el Promotor actuante y la mencionada Consejería.

2. Cuando concurren circunstancias excepcionales que lo aconsejen, la Consejería de Obras Públicas y Transportes podrá desarrollar directamente actuaciones de Transformación de Infravivienda.

3. Cuando las circunstancias lo permitan, se podrán establecer acuerdos entre el Promotor de la actuación y los bene-

ficiarios, destinados a establecer compromisos en relación con las aportaciones económicas, los realojos transitorios, las condiciones de uso y de las rentas de las viviendas resultantes y otros aspectos de relevancia para la actuación. Estos compromisos deberán contar con el visto bueno de la Administración actuante.

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

Artículo 77. Ayudas.

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes concederá al Promotor actuante una subvención que ascenderá, como máximo, a tres millones trescientas mil pesetas (19.833,39 euros) de inversión media por vivienda, de acuerdo con las condiciones establecidas en los respectivos Convenios de Ejecución. Esta cantidad se destinará a la financiación de la redacción del Programa de Actuación, honorarios de redacción de proyecto, de dirección de la obra, del estudio de seguridad y salud, del plan de seguridad y salud y del presupuesto de contrata de las obras.

2. En cualquier caso, esta subvención no podrá exceder de sesenta mil pesetas (360,60 euros) por metro cuadrado de superficie útil resultante por vivienda y elementos construidos comunes, quedando la superficie computable, a efectos de la subvención, limitada a un máximo de 90 metros cuadrados útiles por vivienda.

3. Cuando la evolución de las circunstancias económicas relativas al coste de ejecución de las obras así lo aconsejaren, la cuantía establecida podrá ser actualizada mediante Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes.

4. La subvención establecida en el apartado 1 de este artículo se podrá incrementar en un 5% como contribución a la financiación del coste del proyecto social.

Artículo 78. Programa de Actuación, proyectos técnicos, proyecto social y ejecución de las obras.

1. Para la definición de las actuaciones de Transformación de Infravivienda, y con carácter previo a aquéllas, la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Promotor suscribirán un Convenio de Ejecución, mediante el cual este último redactará, en dos fases diferenciadas, los siguientes documentos:

a) El Programa de Actuación, que establecerá las determinaciones fundamentales de la actuación en relación con las circunstancias de las infraviviendas y de los residentes, tales como ámbito territorial, población e infraviviendas afectadas, características de las intervenciones, programación temporal, estimación del coste económico y cuantos aspectos se consideren de relevancia para la definición de la actuación.

b) Los proyectos técnicos de intervención física y el proyecto social para la mejora de las condiciones socioambientales de la población residente, de acuerdo con los contenidos que se establezcan en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes aportará, para estas dos fases, hasta el 8% de la subvención destinado a la redacción del Programa de Actuación y proyectos técnicos y social, los cuales se desarrollarán por los Ayuntamientos y Promotores Públicos con la colaboración de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, debiendo ser aprobados por esta última.

2. Aprobados los proyectos técnicos y social, se podrá suscribir, entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y los Promotores de las actuaciones, el Convenio o los Con-

venios de Ejecución de Obras, si aquellas se desarrollan en más de una fase.

Artículo 79. Limitaciones a la facultad de disposición.

1. Cuando se actúe sobre viviendas que están habitadas por sus propietarios, las mismas no se podrán transmitir inter vivos, ni cederse el uso, por ningún título, durante el plazo de 5 años a contar desde la fecha del Acta de recepción de las obras.

2. Cuando se actúe sobre viviendas que estén habitadas por arrendatarios o inquilinos, las mismas no se podrán transmitir inter vivos en un plazo de 10 años, a contar desde la fecha del Acta de recepción de las obras. Transcurrido dicho plazo, si las viviendas se vendiesen, el adquirente deberá respetar los acuerdos alcanzados entre el vendedor y los arrendatarios o inquilinos para favorecer la actuación.

3. Cuando se actúe sobre un edificio deshabitado o cuando, en su caso, como resultado de la actuación se generen viviendas desocupadas, las viviendas resultantes no se podrán transmitir inter vivos en un plazo de 10 años, a contar desde la fecha del Acta de recepción de las obras. Durante este plazo, las viviendas se alquilarán a familias con ingresos anuales ponderados no superiores a los dos millones de pesetas (12.020,24 euros), y la renta anual será igual o inferior al 3,5 por ciento del precio de referencia establecido en el artículo 64 del presente Decreto.

4. En caso de incumplimiento de lo dispuesto en los apartados anteriores, el beneficiario estará obligado a la devolución del importe de los beneficios obtenidos, con los intereses legales correspondientes. Esta obligación deberá ser objeto de garantía real, e inscrita en el Registro de la Propiedad.

5. Los propietarios podrán transmitir las viviendas rehabilitadas a los arrendatarios o inquilinos que habiten las mismas, en los términos de los acuerdos que se establezcan entre las partes y el promotor actuante. Esta transmisión se podrá realizar antes del cumplimiento de los plazos señalados en este artículo y el transmitente no deberá devolver los beneficios obtenidos de la Administración.

Sección Tercera: Las Areas de Rehabilitación Concertada

Artículo 80. Concepto.

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

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

3. No podrán declararse Areas de Rehabilitación Concertada para el desarrollo de un solo Programa.

4. En la definición y desarrollo de las Areas de Rehabilitación Concertada se integrará la participación de los colectivos vecinales afectados.

Artículo 81. Solicitud, Programa de Actuación y tramitación.

1. Los Ayuntamientos y otros Promotores Públicos interesados en la declaración de Areas de Rehabilitación Concertada presentarán, durante el primer trimestre de cada año, ante la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, un acuerdo del Pleno o, en su caso, del Consejo de Administración o del Organismo de Gestión, solicitando motivadamente dicha declaración, acompañado de una memoria justificativa.

2. Presentada dicha solicitud e informada favorablemente por la correspondiente Delegación Provincial, se suscribirá un Convenio entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento o el Promotor Público solicitante.

3. Dicho Convenio tendrá como objeto la redacción de un Programa de Actuación previo, que será cofinanciado por las partes firmantes, cuyo fin es la definición del contenido del Area de Rehabilitación Concertada y la determinación de la viabilidad de la misma.

4. El contenido del mencionado Programa de Actuación se establecerá en la normativa de desarrollo del presente Decreto.

5. Redactado el Programa de Actuación por el Ayuntamiento, o por el Promotor Público actuante, éste lo presentará en la correspondiente Delegación Provincial, que lo remitirá, junto con un informe valorativo del mismo, a las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda y de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación.

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

7. A los efectos de formalización de este Programa, las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda y de Ordenación del Territorio y Urbanismo elaborarán y pondrán a disposición de los Ayuntamientos y de los Promotores Públicos interesados, a través de las Delegaciones Provinciales de la Consejería, un esquema metodológico para la identificación, definición de contenidos y puesta en marcha de las Areas de Rehabilitación Concertada.

Artículo 82. Declaración.

1. Las Areas de Rehabilitación Concertada serán declaradas mediante Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes, que contendrá el esquema de ayudas técnicas y económicas a conceder por la Consejería, así como los criterios de aplicación de los procedimientos de los diferentes Programas, que podrán flexibilizarse respecto a los establecidos con carácter general.

La declaración de Area de Rehabilitación Concertada también contendrá la designación del Organismo de Gestión, así como la estructura, composición y funciones de la Oficina Técnica, a los que se refiere el artículo 85 de este Decreto.

2. Las ayudas económicas establecidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, para las actuaciones objeto de protección en el Area, podrán ampliarse con cargo a la Comunidad Autónoma, la Administración Local u otros agentes o instituciones intervinientes. El incremento de las ayudas de la Comunidad Autónoma irá en proporción a las aportaciones de las partes intervinientes, no excediendo, en ningún caso, el 50% de lo establecido para cada Programa.

En las actuaciones de nueva definición no acogidas a los Programas del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, para la consecución de los objetivos del Area, las ayudas se establecerán de común acuerdo entre las Administraciones y, en su caso, otros agentes e instituciones intervinientes.

3. La declaración de Area de Rehabilitación Concertada comportará la posibilidad de eximir a los promotores de actuaciones de rehabilitación, en dicha Area del cumplimiento, de

las limitaciones establecidas en los Programas de Rehabilitación Estatal y Rehabilitación Autonómica, relativas a la antigüedad del edificio, a la superficie en metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegible, y a la cuantía de los ingresos anuales ponderados de las unidades familiares solicitantes de calificación de las actuaciones, circunstancias que no serán tenidas en cuenta para la correspondiente calificación de actuación protegible y, en su caso, acceso a la financiación cualificada. No obstante lo anterior, deberá ser garantizado, a criterio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el cumplimiento de los objetivos sociales de la intervención.

Artículo 83. Desarrollo de las actuaciones.

1. Declarada el Area de Rehabilitación Concertada, se procederá a la formalización de las actuaciones recogidas en el Programa de Actuación mediante la firma de un Convenio entre la Administración de la Comunidad Autónoma y el correspondiente Ayuntamiento o Promotor Público, cuyo contenido se establecerá en la normativa de desarrollo del presente Decreto.

2. Estos Convenios podrán complementarse mediante acuerdos con otras Administraciones públicas, así como con otras instituciones y agentes privados participantes en el Area.

Artículo 84. Concurrencia de programas.

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

Artículo 85. Organismo de Gestión del Area.

1. En cada Area de Rehabilitación Concertada, se establecerá un Organismo de Gestión cuyo cometido será el desarrollo de las actuaciones a realizar en la misma. Este Organismo estará dotado de una Oficina Técnica para el Area, que será financiada por las Administraciones y, en su caso, por el Promotor Público interviniente.

2. Dicho Organismo de Gestión tendrá el grado necesario de autonomía para garantizar el desarrollo de las actuaciones y el cumplimiento de los objetivos del Area.

3. Las funciones y composición de la mencionada Oficina Técnica serán las que las partes intervinientes acuerden, garantizando, en cualquier caso, los componentes técnicos, jurídicos, económicos y de trabajo social adecuados.

Sección Cuarta: Oficinas de Rehabilitación y Asesoramiento

Artículo 86. Concepto y funciones.

Las Oficinas de Rehabilitación y Asesoramiento son los instrumentos básicos de aproximación de la Administración al ciudadano, y desarrollarán sus funciones en dos líneas principales:

a) El fomento, asesoramiento, gestión y seguimiento de actuaciones de Rehabilitación, así como la información y apoyo al ciudadano sobre cualquier otro programa o actuación protegida de las reguladas en el presente Decreto.

b) La colaboración y apoyo a la Administración Local para la identificación de ámbitos de actuación, la programación de actuaciones, la definición de instrumentos a aplicar y la gestión y el seguimiento de las actuaciones que vayan encaminadas, prioritariamente, a la mejora del alojamiento y la recuperación del patrimonio residencial y urbano.

Artículo 87. Ámbitos.

1. Aquellas Oficinas de Rehabilitación y Asesoramiento que desarrollen su actividad principal según la letra a) del artículo anterior dependerán, funcionalmente, de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, podrán tener un ámbito de actuación provincial, comarcal o municipal, de acuerdo con las necesidades que, en cada momento, y en desarrollo del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, presente el proceso de Rehabilitación.

2. Para aquellas Oficinas cuya gestión se inscriba en la letra b) del artículo anterior, su dependencia funcional y su ámbito de actuación preferente serán municipales, si bien colaborarán con las Delegaciones Provinciales en todos aquellos aspectos que, fuera del ámbito local, tengan por finalidad el desarrollo de programas provinciales o comarcales, en cuya planificación o desarrollo pudieran intervenir directa o indirectamente. Asimismo, podrán crearse Oficinas de Rehabilitación para el desarrollo de los objetivos de las Areas de Rehabilitación Concertada, teniendo como ámbito de actuación el correspondiente al Area, y con la dependencia orgánica, composición y funciones que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 88. Fines y financiación.

1. Las Oficinas atenderán tanto los aspectos técnicos como los aspectos sociales de la Rehabilitación o de otros Programas de vivienda contemplados en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. La Consejería de Obras Públicas y Transportes, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, podrá conceder a los Ayuntamientos y otros Promotores Públicos ayudas destinadas a sufragar, de manera parcial o total, el coste del personal gestor de las Oficinas de Rehabilitación y Asesoramiento, cuya composición profesional y funciones se establecerán de mutuo acuerdo. Los acuerdos para su constitución y funcionamiento se formalizarán mediante el correspondiente convenio.

3. Las ayudas contempladas en el apartado anterior tendrán el carácter de subvención anual, que se tramitará a aquellos Ayuntamientos u otros Promotores Públicos que cumplan, al menos, uno de los siguientes requisitos:

a) Que tengan la declaración de Area de Rehabilitación Concertada, de conformidad con lo establecido en la Sección Tercera del presente Capítulo, recogiendo en el Convenio en el que se formalicen las distintas actuaciones, la constitución, en su caso, de Oficinas de Rehabilitación y Asesoramiento.

b) Que, sin declaración de Area de Rehabilitación Concertada, presenten un Programa de Rehabilitación aprobado por la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y se haya formalizado Convenio Específico para su desarrollo a través de la correspondiente Oficina de Rehabilitación y Asesoramiento.

Sección Quinta: Gestión y administración del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Artículo 89. Concepto y objetivos.

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

Artículo 90. Gestión y administración de las viviendas.

1. La gestión y la administración de las viviendas de Promoción Pública Directa y Actuaciones Singulares, construidas sobre suelos de titularidad de la Comunidad Autónoma al amparo del presente Decreto, correrán a cargo de la Administración de la Comunidad Autónoma, bien directamente, o a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, al amparo del artículo 68 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.

2. Excepcionalmente, el Patrimonio Público Residencial podrá administrarse por medio de órganos específicos, a cuyos efectos la Administración de la Comunidad Autónoma podrá:

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

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

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

Artículo 91. Acciones específicas.

1. Para la consecución de los objetivos señalados en el artículo 88, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda pondrá en práctica las siguientes acciones específicas, que desarrollará directamente o mediante convenios con los Ayuntamientos, las Entidades Locales de carácter territorial, otros Promotores Públicos y colectivos de usuarios:

a) Inspección del estado físico del Parque Público Residencial.

b) Actualización periódica del censo de adjudicatarios de viviendas de Promoción Pública.

c) Elaboración de un programa especial de mantenimiento y conservación, que fijará las operaciones periódicas de revisión y mantenimiento a realizar en cada grupo, en función de su estado y de sus características constructivas.

2. Asimismo, la Consejería de Obras Públicas y Transportes procederá, directamente, a realizar las siguientes acciones:

a) La adecuación de la normativa aplicable en materia de adjudicación y regímenes de tenencia de las viviendas de promoción pública.

b) Análisis y evaluación de los Convenios de Cesión de la Gestión o de Cesión de la Titularidad suscritos al amparo de los anteriores Planes Andaluces de Vivienda y Suelo.

Artículo 92. Delegación de competencias.

1. En relación con el artículo 90 de este Decreto, y de acuerdo con los artículos 16 y siguientes de la Ley 3/1983, de 1 de junio, de Organización Territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía; los artículos 7 y 27 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y los artículos 66 a 68 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, se faculta al Consejero de Obras Públicas y Transportes para delegar en los Ayuntamientos, mediante los correspondientes convenios, las siguientes competencias:

a) Elaborar y presentar, ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, para su aprobación, los estudios económicos de la totalidad de la promoción, así como de cada

uno de los elementos que la componen, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

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

c) Adjudicar las viviendas vacantes, prorrogar contratos, revisar las rentas, autorizar las subrogaciones en las viviendas, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

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

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

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

Artículo 93. Destino de los recursos económicos.

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

Sección Sexta: Las Reparaciones del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía y gastos generales

Artículo 94. Concepto.

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

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

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

Artículo 95. Ejecución.

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

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

Artículo 96. Gastos de reparación y mantenimiento.

1. Los gastos derivados de las reparaciones o mantenimientos efectuados en el Parque Público Residencial podrán repercutirse sobre los usuarios en la forma y cuantía legalmente establecidas o que se deriven contractualmente.

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

2. Para sufragar los gastos de conservación, se autoriza al Consejero de Obras Públicas y Transportes para establecer, mediante Orden, la cuantía de las cuotas a abonar por los

beneficiarios de las viviendas en régimen de arrendamiento y acceso diferido a la propiedad, que, en ningún caso, podrá ser superior a quinientas pesetas (3,05 euros) mensuales. El establecimiento de estas cuotas se fijará en el contenido del contrato.

Artículo 97. Reparación, mantenimiento y conservación en viviendas en régimen de compraventa.

1. En las viviendas cedidas en régimen de compraventa, las obras de reparación, de mantenimiento y de conservación, sin perjuicio de las responsabilidades legales establecidas, serán a cargo de los propietarios.

2. En casos excepcionales debidamente justificados, la Consejería de Obras Públicas y Transportes podrá intervenir, en estas obras, a través de acuerdos suscritos con los usuarios y, en su caso, con los Ayuntamientos. En dichos acuerdos, se fijarán el método y condiciones de la intervención, actuándose esencialmente en las zonas comunes de las promociones.

Artículo 98. Gastos generales.

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

Artículo 99. Obras de reparación de urbanización.

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

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

CAPITULO III

ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO DEL SECTOR PUBLICO

Sección Primera: Disposiciones generales

Artículo 100. Objeto.

Las actuaciones de suelo del Sector Público tendrán por objeto la formación de patrimonios públicos de suelo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico y territorial.

A tal efecto, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el marco del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, financiará, con cargo a sus presupuestos, la formación de patrimonios públicos de suelo a través de las siguientes líneas:

- a) Adquisición de terrenos por los Ayuntamientos para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.
- b) Programa de adquisición de terrenos de interés regional.

Artículo 101. Destino.

El destino de los suelos incluidos en el ámbito de estas actuaciones será el previsto en la legislación urbanística vigente para los Patrimonios Municipales de Suelo.

El uso característico de los suelos incluidos en el ámbito de estas actuaciones será el residencial, debiendo destinarse la edificabilidad total correspondiente a este uso a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección

pública de acuerdo con lo que, a tal efecto, dispongan las normas de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 102. Compatibilidad con las actuaciones de suelo del Sector Protegido.

Las actuaciones de suelo del Sector Público serán compatibles con las actuaciones de urbanización previstas en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

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

Sección Segunda: Adquisición de terrenos por los Ayuntamientos para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 103. Requisitos.

1. Las actuaciones en materia de suelo a que se refiere la letra a) del artículo 100 deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Viabilidad técnico-urbanística.

Las actuaciones, que podrán llevarse a cabo sobre cualquier clase de suelo no urbanizado, deberán estar previstas en el planeamiento general vigente en el momento de la solitud de selección, responder a las prioridades y previsiones de dicho planeamiento y ejecutarse por alguno de los sistemas establecidos en la legislación urbanística.

b) Viabilidad económica y financiera.

Las actuaciones deberán ser viables económica y financieramente en relación a la programación de las mismas y en función de los usos a que se destine el suelo, debiendo quedar garantizada esta circunstancia en el Convenio de Ejecución de las mismas.

c) Adecuación a la demanda local.

El tamaño de las actuaciones, en número de viviendas, deberá ser adecuado a la demanda de viviendas del municipio en el que se inserten, de modo que permita el cumplimiento de los plazos y requisitos previstos por el planeamiento o la legislación urbanística. Para valorar estas circunstancias y cuantificar dicha demanda se tendrán en cuenta, entre otros factores, la dinámica de población, la evolución de la demanda de vivienda y suelo y la oferta de suelo existente.

Sin perjuicio de lo anterior, en las actuaciones de adquisición de terrenos en suelo urbano o urbanizable, deberá finalizar la urbanización en el plazo que fije el Convenio de Ejecución, de acuerdo con las circunstancias particulares de desarrollo de cada actuación.

2. Para proceder a la firma del Convenio de Ejecución, los Ayuntamientos deberán acreditar, previamente, la opción de compra o cualquier otro título que les habilite para acceder a la propiedad de los terrenos.

En el supuesto de adquisición por expropiación, será preciso que haya alcanzado firmeza el acuerdo por el que se fija el sistema de actuación por expropiación para la unidad de ejecución en la que se encuentren incluidos los terrenos, así como que se haya iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y en la Ley de Expropiación Forzosa. Será igualmente necesario acreditar el cumplimiento del trámite de formulación y resolución sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación.

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

3. Los solares, parcelas o manzanas resultantes de la urbanización de estas actuaciones, deberán ser objeto de puesta en el mercado, de acuerdo con los procedimientos de enajenación establecidos por la legislación urbanística para los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo. Los pliegos de condiciones fijarán el destino de los bienes objeto de enajenación, los plazos máximos para la ejecución de las obras de edificación, los precios máximos de venta o arrendamiento de las mismas y las cláusulas que imposibiliten los procesos especulativos sobre dichos suelos, de acuerdo con lo que dispongan las normas de desarrollo del presente Decreto, todo lo cual deberá garantizarse mediante Cláusula resolutoria que será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

Si los procedimientos de enajenación quedaren desiertos total o parcialmente, la Administración o Entidad titular deberá promover, de forma sucesiva, nuevos procedimientos de enajenación en el plazo de 1 año desde la resolución de los anteriores.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la Administración o Entidad interesada podrá destinar hasta un 30% de la edificabilidad a actuaciones de iniciativa pública y, mediante Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, podrá reservarse, para la promoción directa de dichas Administraciones o Entidades promotoras, la edificabilidad necesaria con destino a usos de interés social, viviendas sujetas a alguno de los regímenes del Sector Público previsto en este Decreto o, cuando la viabilidad de la actuación lo requiera, a viviendas sujetas a cualquiera de los regímenes del Sector Protegido.

5. El precio de adjudicación de los suelos de uso residencial no podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie edificable correspondiente a los mismos por el 15% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas que se califiquen en el mismo año, vigente en la zona en donde se ubica la actuación. El tipo de licitación de los suelos con destino a otros usos no podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie edificable correspondiente a los mismos por el 30% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas que se califiquen en el mismo año, vigente en la zona en donde se ubica la actuación.

El Pliego de Condiciones para la enajenación de suelos que admitan otros usos, además del residencial, garantizará que el precio de adjudicación de la superficie edificable correspondiente a este uso no excede de lo anteriormente dispuesto.

Artículo 104. Procedimiento de selección.

1. La selección de las actuaciones se llevará a cabo mediante la convocatoria de actuaciones prevista en el artículo 7 del presente Decreto.

2. La convocatoria establecerá una distribución territorial por provincias y, dentro de cada una de ellas, por ámbitos definidos en el Plan, en función de las necesidades de suelo, así como los criterios de deslizamiento entre ámbitos y provincias.

Junto con la distribución, la convocatoria establecerá el número máximo de actuaciones por municipio y el tamaño máximo de las mismas.

Para fijar la distribución, así como el número máximo de actuaciones por municipio y el tamaño máximo de las mis-

mas, se tendrán en cuenta, entre otros factores, la dinámica de población de derecho y viviendas principales, ponderada con las actuaciones promovidas al amparo del presente Plan o de Planes anteriores.

3. Los Ayuntamientos que pretendan participar en la convocatoria deberán presentar su solicitud aprobada por el Pleno, en el plazo que se establezca en la misma, acompañada de la documentación que acredite sucintamente la viabilidad de la actuación y el cumplimiento de los criterios de prioridad, así como cualquier otra que se establezca en las disposiciones de desarrollo o en las bases de la convocatoria.

4. Los criterios de prioridad, considerados en su globalidad, para la selección de las actuaciones tendrán en cuenta, al menos, los aspectos territoriales, los relativos a la promoción y los de cualificación urbana de la actuación, con especial consideración del valor estratégico a medio y largo plazo de los suelos objeto de actuación y de la existencia en el municipio de un programa plurianual de política de suelo.

5. La Resolución de la convocatoria la adoptará el Consejero de Obras Públicas y Transportes, a propuesta de una Comisión, cuya composición y régimen de funcionamiento se establecerá en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

6. Estas actuaciones podrán ser objeto de concertación, en su caso, entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento respectivo, mediante Convenio Programa, de acuerdo con lo previsto en este Decreto. En dichos Convenios, podrán establecerse los compromisos que asumen las Entidades Instrumentales de ambas Administraciones.

Artículo 105. Desarrollo de las actuaciones.

Seleccionada la actuación, de forma inmediata o, en cualquier caso, en el plazo máximo de 18 meses desde la Resolución de la convocatoria o en el que se establezca en el Convenio Programa, la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento suscribirán un Convenio de Ejecución para el desarrollo de la actuación.

El Convenio de Ejecución establecerá, entre otros, los compromisos que asumen cada una de las partes en la ejecución y financiación de la actuación, el presupuesto protegible, las ayudas públicas a cargo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el destino de los suelos, las condiciones de urbanización de los mismos y criterios para fijar el precio de adjudicación o tipo de licitación de la superficie edificable correspondiente a los distintos usos.

Artículo 106. Características de las ayudas.

1. El presupuesto protegible vendrá determinado por el coste total de adquisición del suelo objeto de la actuación, que, en ningún caso, podrá exceder del producto que resulte de multiplicar la superficie edificable de la actuación por el 6% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas que se califiquen en el mismo año, vigente en la zona en donde se ubica la actuación. Para los suelos que no tengan definida la edificabilidad por el planeamiento vigente al momento de la solicitud, se tomarán 0,45 metros cuadrados suelo/metro cuadrado techo como referencia.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el presupuesto protegible de los terrenos no podrá exceder del que resulte de aplicar los criterios de valoración contenidos en la legislación urbanística y en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, para las distintas clases de suelo.

3. La Consejería de Obras Públicas y Transportes financiará estas actuaciones mediante el otorgamiento de una subvención que oscilará entre un 30 y un 50% del presupuesto protegible, ponderándose su importe en función de las características de la actuación y del municipio, de acuerdo, entre otros, con los siguientes criterios:

a) Mayor porcentaje de suelo objeto de la actuación protegida con destino a la puesta en el mercado para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen del Sector Protegido.

b) Mayor porcentaje de vinculación de suelo a viviendas dirigida a los sectores con menores niveles de renta.

c) La ejecución de la actuación por el sistema de expropiación.

d) Actuaciones de remodelación urbana, especialmente en centros históricos.

e) La complementariedad de la actuación con la ejecución de sistemas generales, equipamientos y espacios libres.

f) La aportación de la actuación a la ejecución del planeamiento y al cumplimiento de sus prioridades y previsiones.

g) La existencia en el municipio de Planes Concertados de Vivienda y Suelo Residencial, o de programas municipales de política de suelo.

h) El tamaño del municipio en número de habitantes, la dinámica de población, la evolución de la demanda de vivienda y suelo, y la oferta de suelo existente.

Sección Tercera: Programa de Adquisición de Terrenos de Interés Regional

Artículo 107. Objeto.

El Programa de Adquisición de Suelo de Interés Regional tiene los siguientes objetivos:

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

b) La respuesta a las demandas de suelo y a los ajustes del mercado inmobiliario, así como la asunción de aquellas actuaciones urbanas singulares que, por su trascendencia y características, excedan del estricto marco municipal en que se localicen o justifiquen una intervención interadministrativa.

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

Artículo 108. Contenido del Programa.

1. El Programa, que será aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, deberá regular los siguientes aspectos:

a) La delimitación, características y requisitos de los distintos tipos de actuación que, en desarrollo de los fines señalados en el artículo anterior, puedan ser objeto de incorporación al Programa para su ejecución.

b) Los criterios y prioridades de intervención que, por un lado, garanticen la disponibilidad de suelo a medio y largo plazo al servicio de futuros planes de vivienda y, por otro, respondan a las estrategias urbanas de la planificación territorial.

c) El procedimiento de selección de las actuaciones, cuya tramitación y resolución corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

d) El destino de los suelos objeto de actuación que, en todo caso, se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística para el Patrimonio Municipal de Suelo, así como las condiciones de cesión y edificación.

e) La gestión y ejecución del Programa.

f) Los instrumentos y órganos de seguimiento y control del Programa.

2. La gestión y ejecución del Programa se llevará a cabo por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, con la colaboración, en su caso, de los Ayuntamientos y Entidades públi-

cas interesadas, y bajo las directrices e instrucciones que dicte la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que será la encargada de elaborar la programación económica y financiera.

3. Los terrenos objeto de estas actuaciones se adscribirán a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, formando un patrimonio separado del resto del patrimonio de dicha entidad, debiendo destinarse a la ampliación o conservación del mismo los rendimientos que se obtengan de su gestión y enajenación, a cuyo efecto se llevará una contabilidad independiente y separada.

Con carácter anual y en el mes de junio de cada año, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía presentará, para su aprobación por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, previo informe de la Consejería de Economía y Hacienda, un estado de liquidación de la gestión realizada, con expresión de los ingresos obtenidos, gastos imputables directa e indirectamente en términos de contabilidad analítica y derechos y obligaciones generados.

Artículo 109. Financiación del Programa.

La Financiación del Programa corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, sin perjuicio de la participación de otras Administraciones y Entidades Públicas en los términos que se fijen en los convenios que, a tal efecto, se suscriban.

TITULO II: EL SECTOR PROTEGIDO

CAPITULO I

VIVIENDAS PROTEGIDAS

Sección Primera: Disposiciones Generales

Artículo 110. Precio máximo de venta y renta.

Las variaciones sobre el precio básico a nivel nacional, por cada metro cuadrado de superficie útil, a efecto de la fijación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas, en relación con los Ambitos de aplicación del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo establecidos en el presente Decreto, son las siguientes:

a) Para el Ambito Territorial Primero, el precio máximo será el básico a nivel nacional multiplicado por el coeficiente 1,147.

b) Para el Ambito Territorial Segundo, el precio máximo será el básico a nivel nacional multiplicado por el coeficiente 1,0617.

Artículo 111. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán ceder o transmitir el uso, tenencia o propiedad de la vivienda para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, por actos intervivos ni por ningún otro título, durante el plazo de cinco años, contados desde la formalización de dicho préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer mediante autorización del correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

2. Estas limitaciones deberán constar en el documento privado y en el documento público de compraventa o adjudicación de la vivienda, o en la escritura pública de declaración

de obra nueva en los casos de promociones individuales para uso propio, así como en las escrituras públicas de formalización del préstamo hipotecario, todo ello a efecto de inscripción registral.

Artículo 112. Cuantías mínimas de los ingresos familiares y máximas de los préstamos cualificados.

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio podrán acceder a la financiación cualificada si los ingresos anuales de la unidad familiar en términos de base imponible resultante de la aplicación de la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, no son inferiores a la cuantía que resulte de dividir por 13 el importe del préstamo cualificado a obtener para la financiación de la vivienda.

A tales efectos, se tendrán en cuenta los ingresos acreditados en la solicitud de las ayudas económicas, salvo que correspondieran a un período que, por su excepcionalidad, no reflejara el nivel de ingresos habitual del solicitante, en cuyo caso, se tendrían en cuenta los ingresos correspondientes a futuros ejercicios, previa las comprobaciones administrativas que se estimaran oportunas.

Los ingresos familiares determinados a resultas de la mencionada excepcionalidad, una vez ponderados, condicionarán la concesión de las ayudas económicas.

2. En aplicación del apartado anterior, el importe máximo del préstamo cualificado a obtener quedará limitado por el resultado de multiplicar por 13 la cuantía de los ingresos familiares.

3. En los casos en que la obtención del préstamo cualificado sea mediante subrogación, y los ingresos familiares no alcancen la cuantía del cálculo a que se refiere el apartado 1 de este artículo, se denegará el visado preceptivo del contrato de compraventa o adjudicación, de lo cual se dará conocimiento a la entidad promotora y a la entidad de crédito concedente del préstamo.

Cuando se trate de préstamo directo al adquirente o de adquisición protegida de otras viviendas ya construidas, regulada en el Capítulo IV del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, el importe máximo del préstamo cualificado a obtener, según lo establecido en el apartado 2 del presente artículo, deberá constar en el visado preceptivo del contrato de adquisición. En el caso de promotores para uso propio, dicho importe deberá figurar en la cédula de Calificación Provisional. Todo ello, sin perjuicio de las cuantías máximas de préstamo regulada en los artículos 17 y 25 de la mencionada norma.

Artículo 113. Solicitud y resolución de ayudas y subvenciones.

Las solicitudes de las ayudas económicas y financieras reguladas en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y de las establecidas en el presente Capítulo, se dirigirán a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y serán resueltas por el titular de la misma.

Artículo 114. Abono de las subvenciones.

El abono efectivo de las subvenciones, a que se refiere el presente Capítulo, se efectuará:

a) Cuando se trate de promotor individual para uso propio, una vez obtenida la Calificación Definitiva.

b) En el caso de adquirentes y adjudicatarios de viviendas protegidas, cuando se haya obtenido la Calificación Definitiva e iniciada la amortización del préstamo cualificado.

c) En el supuesto de adquisición protegida de viviendas ya construidas, cuando se acredite la iniciación de la amortización del préstamo cualificado.

Sección Segunda: Ayudas complementarias a la adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de viviendas protegidas

Artículo 115. Subvenciones al Régimen Especial.

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes podrá conceder, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, subvenciones personales a adquirentes en primera transmisión, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de Viviendas de Nueva Construcción, sujetas al Régimen Especial de Protección Pública a que se refiere el segundo párrafo de la letra a) del artículo 15 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio. Estas promociones de viviendas se ejecutarán con carácter prioritario en el Ambito Territorial Primero.

2. La cuantía de las subvenciones será de un 4% del precio de venta de la vivienda incluido anejos vinculados.

La ayuda anterior podrá elevarse al 6% del precio de venta de la vivienda, incluidos anejos vinculados, cuando el solicitante acredite la concurrencia de, al menos, una de las siguientes circunstancias:

a) Que el solicitante y, en su caso, el resto de los miembros de la unidad familiar, tengan edades que no superen los 35 años o bien tengan los 65 años cumplidos.

b) Que en la unidad familiar haya personas con minusvalías, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

c) Que la unidad familiar del beneficiario esté compuesta, al menos, de cinco miembros, o de cuatro si está formada únicamente por el padre o la madre y los hijos.

3. Las ayudas anteriores podrán incrementarse en un 2% del precio de venta de la vivienda, incluidos anejos vinculados, cuando el solicitante acredite, además, haber constituido un depósito en cuenta ahorro vivienda, en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 20 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

4. Se entenderá por precio de la vivienda, incluidos anejos vinculados, el que figure en el contrato de compraventa o documento de adjudicación y, en el caso de promotor individual para uso propio, el que figure en la declaración de obra nueva terminada.

Artículo 116. Requisitos para la obtención de las subvenciones del Régimen Especial.

Para optar a las ayudas establecidas en el artículo anterior, además de los requisitos exigidos con carácter general para la obtención de financiación cualificada, establecidos en el artículo 3 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, deberán cumplirse los siguientes:

a) Que los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar a la que pertenezca el solicitante no excedan de dos millones de pesetas (12.020,24 euros).

b) Que las características de la adquisición, adjudicación o promoción individual para uso propio, permitan acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, establecido en el artículo 10 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

c) Que los solicitantes hayan obtenido préstamo cualificado para la financiación de la vivienda.

d) Que la entidad promotora, en el caso de adquisición, descuento de la aportación inicial los importes que se reconocerán en concepto de subvenciones personales referidas en el apartado 2 del artículo 21 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y en el artículo anterior del presente Decreto. Este descuento deberá constar, expresamente, en el documento público o privado de compraventa, así como la autorización del adquirente al promotor para percibir el importe de la subvención directamente de la Administración correspondiente.

Las cantidades percibidas por los promotores, con arreglo a lo previsto en la letra d) de este artículo, serán consideradas, a todos los efectos, como parte del precio de venta de la vivienda.

Artículo 117. Préstamos complementarios para la adquisición y adjudicación de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública y a la adquisición protegida de viviendas ya construidas.

1. Los adquirentes y adjudicatarios de viviendas de nueva construcción a las que se refiere la letra a) del artículo 15 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y los adquirentes de viviendas ya construidas a las que se refiere artículo 23 del mencionado texto legislativo, podrán obtener, con destino a disminuir la aportación inicial, préstamos complementarios en el marco de los Convenios de Financiación con las entidades de crédito, regulados en el artículo 14 del presente Decreto:

a) El tipo de interés será el que se determine en los Convenios de Financiación con las entidades de crédito referidos en el apartado anterior.

b) El importe máximo de los préstamos complementarios será del 10 por ciento del precio de la vivienda, incluidos anejos vinculados. En el caso de que las viviendas se califiquen de Régimen Especial, el importe máximo se reducirá al 5%.

c) El plazo máximo de amortización será de 15 años con cuotas constantes de capital más intereses. En el caso de que las viviendas se califiquen de Régimen Especial, el plazo máximo se reducirá a 10 años.

d) Las garantías serán las exigidas por las entidades de crédito concedentes de los mencionados préstamos.

Artículo 118. Subvenciones personales con destino a minorar los gastos que resulten de la formalización de préstamos complementarios y de sus intereses.

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, podrá conceder subvenciones personales a adquirentes y adjudicatarios de viviendas de nueva construcción, sujetas a regímenes de protección pública, y de otras viviendas ya construidas que hayan obtenido los préstamos complementarios a que se refiere el artículo anterior, con destino a sufragar los gastos de constitución del préstamo complementario, hasta un importe máximo de cien mil pesetas (601,02 euros) por préstamo concedido, así como, en su caso, a sufragar la totalidad de los intereses devengados por la amortización de los mencionados préstamos.

2. El abono de estas subvenciones se instrumentará a través de la entidad de crédito prestamista, previa liquidación de los gastos de constitución de los citados préstamos complementarios y, en su caso, de los intereses correspondientes, todo ello en el marco de los Convenios de Financiación con las entidades de crédito, a que se refiere el artículo 14.

Artículo 119. Requisitos para las ayudas.

1. Para optar a los préstamos complementarios y a las subvenciones con destino a sufragar los gastos de formalización de dichos préstamos a que hacen referencia los artículos anteriores, además de los requisitos exigidos con carácter general para la obtención de financiación cualificada, establecidos en el artículo 3 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, deberán cumplirse los siguientes:

a) En el caso de adquisición o adjudicación de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública y de adquisición de otras viviendas ya construidas:

- Que los adquirentes y adjudicatarios no tengan o hubieran tenido anteriormente vivienda en propiedad o que, teniéndola,

se les haya privado del derecho de uso o disfrute de la misma mediante Resolución judicial.

- Que los ingresos familiares anuales ponderados de los adquirentes y adjudicatarios no superen los dos millones quinientas mil pesetas (15.025,30 euros).

b) En el caso de adquisición o adjudicación de viviendas de Régimen Especial:

- Que las características de la adquisición o adjudicación permitan acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad establecido en el artículo 10 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

- Que los ingresos anuales corregidos y ponderados de la unidad familiar a la que pertenezca el solicitante no excedan de dos millones de pesetas (12.020,24 euros).

2. Para optar a las subvenciones con destino a sufragar la totalidad de los intereses por la amortización de los préstamos complementarios a que se refiere el artículo anterior, los adquirentes o adjudicatarios de las viviendas de nueva construcción sujetas a cualquier régimen de protección pública y de otras viviendas ya construidas, deberán cumplir los requisitos del apartado anterior según les corresponda y tener, además, tanto ellos como los demás miembros de la unidad familiar a la que pertenezcan, una edad no superior a los 35 años o bien 65 años cumplidos.

CAPITULO II

LA REHABILITACION DE VIVIENDA

Sección Primera: La Rehabilitación Autonómica

Artículo 120. Concepto.

La Rehabilitación Autonómica es el Programa que tiene por objeto la protección y financiación de las actuaciones de conservación y mejora en viviendas y sus elementos comunes, ubicadas en inmuebles cuyo destino principal sea residencia habitual y permanente y se encuentren en localización urbana o rural, en Municipios declarados de Rehabilitación.

Artículo 121. Declaración de Municipio de Rehabilitación.

1. Los Ayuntamientos interesados en desarrollar actuaciones de Rehabilitación Autonómica solicitarán la declaración de Municipio de Rehabilitación, en los términos y plazos indicados en la Convocatoria de actuaciones que se establece en el presente Decreto.

2. Dicha declaración se efectuará en el marco de la Programación Específica por Programas, considerando la necesidad de vivienda, el valor del patrimonio arquitectónico, el estado del parque de viviendas, el nivel de renta de la población, el índice de desempleo o cualquier otra circunstancia socio-económica que aconseje su declaración. Esta podrá afectar a la totalidad del municipio o a determinadas áreas o zonas del mismo.

Artículo 122. Requisitos de los promotores.

1. Podrán ser promotores de obras de conservación y mejora en su domicilio habitual, aquellos propietarios y arrendatarios o inquilinos autorizados por el propietario, que obtengan anualmente unos ingresos familiares ponderados no superiores a dos millones quinientas mil pesetas (15.025,30 euros).

2. Cuando se trate de actuaciones promovidas por comunidades de propietarios, al menos el 75% de las unidades familiares residentes en dicha comunidad deben cumplir el requisito de ingreso señalado en el apartado anterior.

Artículo 123. Condiciones de las viviendas.

Las viviendas sobre las que se puede actuar estarán ubicadas en Municipios declarados de Rehabilitación y reunirán las siguientes condiciones:

- a) Tener una antigüedad superior a 10 años, o a 30 años si se trata de viviendas, en localización aislada, en el medio rural.
- b) Tener una superficie útil mínima de 24 metros cuadrados o que, como resultado de la actuación, alcancen un mínimo de 36 metros cuadrados útiles.
- c) No estar calificadas urbanísticamente fuera de ordenación, a efectos de concesión de licencia municipal de obras.
- d) No estar sujetas a limitaciones legales que impidan su uso.
- e) Presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, o bien que, a través de las actuaciones previstas, el edificio adquiera estas características.

Artículo 124. Comprobación de los requisitos y las condiciones.

Corresponderá a los Ayuntamientos la comprobación de los requisitos exigidos para los solicitantes y las condiciones de las viviendas, definidos en los artículos anteriores y en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 125. Características de las obras.

1. Se consideran obras de conservación y mejora, a los efectos del Programa de Rehabilitación Autonómica, aquellas que cumplan los siguientes requisitos:

- a) El presupuesto de contrata por vivienda será como máximo de un millón seiscientos mil pesetas (9.616,19 euros).
- b) Deberán dirigirse a las siguientes finalidades y en el orden preferencial que se determina a continuación:

- 1.º Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
- 2.º Estanqueidad frente a la lluvia.
- 3.º Iluminación y ventilación de espacios.
- 4.º Instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- 5.º Supresión de humedades de capilaridad y condensación.
- 6.º Redistribución interior y supresión de barreras arquitectónicas.
- 7.º Ampliación de superficie, siempre que la resultante no supere los 120 metros cuadrados útiles, excepto cuando tal ampliación implique la eliminación de barreras arquitectónicas.
- 8.º Mejora de las condiciones de ahorro energético.

2. Cuando sea imprescindible para corregir las condiciones de seguridad estructural o constructiva de la vivienda, la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes podrá autorizar, con carácter excepcional, que se califiquen actuaciones de Rehabilitación Autonómica con un presupuesto máximo por vivienda de dos millones doscientas mil pesetas (13.222,26 euros), pudiéndose incluir en dicho presupuesto, con carácter complementario, aquellas actuaciones previstas en el apartado anterior que mejoren las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Se considerarán obras de Rehabilitación estructural, a efectos de aplicación de lo establecido en el presente artículo, aquellas necesarias para proporcionar las suficientes condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada la estabilidad, la resistencia, la firmeza y la solidez de la vivienda.

Artículo 126. Calificación de Rehabilitación Autonómica.

1. Las actuaciones que se promuevan deberán obtener la Calificación de Rehabilitación Autonómica.

2. La solicitud de Calificación de Rehabilitación Autonómica se dirigirá, por los solicitantes, a los Ayuntamientos respectivos, realizándose en impresos oficiales y acompañados de la documentación que se establezca en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto, pudiéndose presentar conforme dispone el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. La Contratación de la redacción de proyectos y la dirección de obras en el Programa de Rehabilitación se realizará por el correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. En la adjudicación de la redacción de los proyectos y dirección de obra del Programa de Rehabilitación Autonómica, se fomentará la incorporación de jóvenes técnicos, a efectos de su especialización y experiencia profesional en el marco del desarrollo de este Programa.

4. Las Calificaciones de Rehabilitación Autonómica, que contendrán las ayudas económicas reconocidas, serán emitidas por las correspondientes Delegaciones Provinciales, una vez aprobados los proyectos de ejecución y fiscalizado el gasto de las subvenciones, y tendrán los mismos efectos que las Calificaciones Definitivas de la Rehabilitación acogidas al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

Artículo 127. Ayudas a los promotores.

1. Los promotores que obtengan para su actuación de conservación y mejora la Calificación de Rehabilitación Autonómica, además de la redacción del proyecto y la dirección de las obras a cargo de la Consejería de Obras Públicas y Transporte, tendrán derecho a una subvención del 50 por ciento del presupuesto de contrata, hasta un máximo de ochocientos mil pesetas (4.808,09 euros).

En aquellos casos en que se realizaran obras de las definidas en el apartado 2 del artículo 125, esta subvención será como máximo de un millón cien mil pesetas (6.611,13 euros).

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

En el caso de actuaciones promovidas por comunidades de propietarios, para la fijación de la subvención que corresponda a cada comunero, se considerará el coeficiente de participación en la comunidad de cada uno de ellos, de conformidad con lo establecido en el título constitutivo de la misma, así como en la fórmula de reparto acordada por la junta general, especialmente en lo referente a la ejecución de nuevas obras o instalaciones que mejoren las condiciones de habitabilidad del edificio.

2. En aquellos casos en los que, por concurrir desfavorables condiciones socioeconómicas de las unidades familiares solicitantes, éstas no puedan afrontar la aportación que les corresponde, los Ayuntamientos podrán asumir dicha aportación. Estas situaciones, que no podrán superar el 10% del número total de este tipo de actuaciones asignado al municipio, serán consideradas en la emisión de la Calificación de Rehabilitación Autonómica.

3. Los Ayuntamientos serán considerados Entidades Colaboradoras en la entrega y distribución de las ayudas a los beneficiarios, a los efectos previstos en el artículo 106 de la Ley 5/1983, de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. El importe de las subvenciones correspondientes a cada municipio será transferido al Ayuntamiento por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la siguiente forma:

- El 50% de dicho importe en el momento de la concesión de las subvenciones, siendo su destino abonar las certifica-

ciones de obras ya ejecutadas, bien sea del 50% de ejecución o de final de obra.

- Un 25% del importe de la subvención a la presentación de la certificación de las obras ejecutadas que agoten el primer pago.
- El 25% restante, en sucesivos libramientos, a la presentación de las certificaciones de ejecución de obra y del certificado municipal de haber abonado el importe anterior.

4. Los Ayuntamientos, a su vez, abonarán las subvenciones a los beneficiarios en dos plazos:

- El primero, por cuantía del 50%, cuando se certifique la ejecución del 50% de las obras.
- El segundo, contra la presentación de la certificación de final de obra.

5. Si las cantidades abonadas a los Ayuntamientos en concepto de anticipo no fueran justificadas por los mismos dentro del plazo de ejecución del Programa establecido en el artículo siguiente, deberá procederse a su reintegro.

6. Las cantidades abonadas, y cuya inversión en la obra haya sido certificada, no serán objeto de reintegro por parte de los promotores.

Artículo 128. Plazos.

1. Las obras se iniciarán en un plazo de 4 meses a contar desde la fecha de la materialización del primer abono que la Consejería de Obras Públicas y Transportes realice al Ayuntamiento.

2. El plazo de ejecución de cada obra no será superior a 8 meses.

3. El plazo máximo de ejecución del Programa en cada municipio, a efectos de cierre económico, será de 18 meses a contar desde la fecha indicada en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 129. Revisión de las cuantías.

Cuando la evolución de los índices económicos así lo aconsejen y por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes, podrán modificarse las cuantías máximas de los presupuestos de contrata y de las subvenciones reguladas en esta Sección.

Artículo 130. Limitaciones a la facultad de disposición.

Las viviendas sobre las que se actúe no podrán transmitirse intervivos durante el plazo de 3 años a partir de la fecha de concesión de la Calificación de Rehabilitación Autónoma. En caso de transmisión dentro de dicho plazo, el propietario estará obligado a la devolución del importe de los beneficios recibidos, en un plazo no superior a 3 meses desde la fecha de transmisión.

Sección Segunda: La Rehabilitación acogida al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio

Artículo 131. Exención de la normativa técnica de Viviendas de Protección Oficial.

1. Las actuaciones de Rehabilitación que se desarrollen en la Comunidad Autónoma de Andalucía al amparo de lo regulado en el Capítulo V del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, no estarán obligadas al cumplimiento de la normativa técnica, de diseño y calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

2. No obstante, las actuaciones que se desarrollen deberán asegurar, a juicio de la Administración Autónoma, la obtención de los adecuados niveles de seguridad estructural, constructiva y de habitabilidad de la vivienda, así como la adecuación funcional para el caso de rehabilitación de edificios.

Artículo 132. Ayudas.

1. Las actuaciones que acometan promotores públicos o privados en el ámbito de Areas de Rehabilitación Concertada podrán obtener ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma, hasta una cuantía máxima de subvención equiparable a la concedida en ese Area a las actuaciones de Rehabilitación Autónoma. La cuantía total de estas ayudas se fijará en la Orden de declaración del Area y en el Convenio específico que se formalice para la ejecución de las actuaciones.

2. A efectos de las ayudas previstas en el artículo 44 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, para la rehabilitación de viviendas unifamiliares, cuando concurren actuaciones de adecuación estructural y de mejoras de las condiciones de habitabilidad, la actuación predominante se determinará en base a lo establecido en el artículo 125.1.b) del presente Decreto.

Sección Tercera: La Rehabilitación Singular

Artículo 133. La Rehabilitación Singular.

1. Este Programa irá destinado a la protección y financiación de actuaciones específicas en materia de mejora de las dotaciones e instalaciones concretas de edificios residenciales, de electrificación de viviendas rurales mediante energía fotovoltaica, de reparaciones de los daños causados por fenómenos naturales sobrevenidos, de rehabilitación de viviendas vacías para facilitar su entrada en el mercado en régimen de arrendamiento y otras acciones en materia de rehabilitación no contempladas de forma específica en los Programas del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. A los efectos de definir la programación de este tipo de actuaciones, se establecerán convocatorias públicas concretas, mediante Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes, donde se definirá el tipo de actuación a proteger, el objeto específico de la ayuda, la cuantía de la subvención, las condiciones de los inmuebles y los requisitos de los beneficiarios, el procedimiento para la tramitación de las solicitudes y para la concesión de ayudas y cuantos aspectos sean de interés para la definición del objeto de la actuación y la formalización de las ayudas.

CAPITULO III

ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO DEL SECTOR PROTEGIDO

Sección Primera: Ambito y condiciones de las actuaciones protegidas en materia de suelo

Artículo 134. Modalidades.

Tendrán la consideración de actuaciones en materia de suelo del Sector Protegido, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las siguientes:

- a) Urbanización de suelo para su inmediata edificación.
- b) Adquisición onerosa de suelo para su inmediata urbanización y edificación.

A estas actuaciones les será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo VI del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y en el presente Capítulo.

Artículo 135. Promotores.

Podrán ser promotores de las actuaciones protegidas en materia de suelo, previstas en el artículo anterior, las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, en los términos que se fijan en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 136. Destino.

1. El destino preferente de las actuaciones protegidas en materia de suelo, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, será la promoción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de los Sectores Público y Protegido definidos en el presente Decreto, a cuyo efecto deberá destinarse a dicho uso, al menos, el 60% de la edificabilidad resultante del suelo objeto de actuación.

2. Los suelos promovidos por los Ayuntamientos tendrán la consideración de bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y quedarán afectos al régimen jurídico específico que para esta clase de bienes establece la legislación urbanística, a cuyo efecto la edificabilidad residencial prevista para estas actuaciones deberá destinarse en su totalidad a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de conformidad con lo que, a tal efecto, dispongan las normas de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 137. Requisitos.

1. Las actuaciones protegidas en materia de suelo, además de cumplir los requisitos previstos en el artículo 47 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, deberán ser viables técnica y financieramente y adecuarse a la demanda local de vivienda y suelo de los municipios o áreas en que se inserten, debiendo quedar justificadas estas circunstancias en las correspondientes memorias de viabilidad técnico-financiera.

2. Sólo podrán calificarse las actuaciones de suelo que cumplan los siguientes requisitos de viabilidad:

a) Viabilidad técnico-urbanística.

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

Las actuaciones deberán contar, en el momento de la solicitud de calificación provisional, con planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización aprobados definitivamente.

En los supuestos de ejecución por el sistema de compensación, el promotor o promotores de la actuación deberán acreditar que se encuentra garantizada la puesta en marcha del sistema de actuación, mediante la adhesión a la Junta de Compensación de propietarios de terrenos que representen, al menos, el 60% de las cuotas de participación.

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

b) Viabilidad económica y financiera.

Las actuaciones deberán ser viables económica y financieramente en relación con la programación de las mismas y en función de los usos a que se destine el suelo.

c) Adecuación a la demanda local.

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

Sección Segunda: Financiación Cualificada

Artículo 138. Características y condiciones de la Financiación Cualificada.

1. Las características y condiciones de la Financiación Cualificada y de las ayudas públicas serán las previstas en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio y en este Capítulo.

2. Para la determinación del presupuesto protegible, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) No formarán parte del presupuesto protegible el Impuesto sobre el Valor Añadido, los gastos generales del promotor de la actuación de suelo ni los costes financieros correspondientes al préstamo cualificado.

b) En las actuaciones iniciadas con anterioridad a la solicitud de calificación, el presupuesto protegible no podrá exceder, en ningún caso, del importe de las inversiones pendientes de realizar al momento de dicha solicitud, sin perjuicio de la vinculación del suelo en las condiciones establecidas en los artículos 45 y 46 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y en el presente Decreto.

3. La concesión de la subvención quedará supeditada a las disponibilidades presupuestarias, y el pago de la misma se realizará en función del desarrollo de la inversión.

Artículo 139. Ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. Los promotores de actuaciones calificadas que hayan obtenido financiación cualificada, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, percibirán una subvención con cargo al presupuesto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes equivalente al 5% del presupuesto protegible.

2. Además de lo anterior, los promotores que hayan obtenido financiación cualificada con arreglo al citado Real Decreto percibirán una subvención equivalente al 1,5% del presupuesto protegible por cada diez puntos porcentuales de edificabilidad que destinen a viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública del Sector Protegido previsto en este Decreto, por encima del mínimo establecido en el artículo 46 del mencionado Real Decreto. La suma de las subvenciones previstas en este apartado no podrá exceder del 3% del presupuesto protegible.

3. Igual subvención percibirán los promotores por cada 10 puntos porcentuales de edificabilidad que destinen a viviendas sujetas a alguno de los regímenes del Sector Público previsto en este Decreto. La suma de las subvenciones previstas en este apartado no podrá exceder del 3% del presupuesto protegible.

4. Las características y condiciones de estas subvenciones serán las previstas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior.

Artículo 140. Incremento de los objetivos del Plan.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, en función de la evolución del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, podrá financiar, con cargo a su presupuesto, y en las mismas condiciones previstas en el Capítulo VI del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio y en el presente Capítulo, un número de actuaciones superior al establecido en el Convenio suscrito con el Ministerio de Fomento.

Sección Tercera: Procedimiento y documentación

Artículo 141. Tramitación de la calificación.

1. Los promotores que pretendan la declaración de una actuación como protegida deberán dirigir su solicitud a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes correspondiente, en la que indicarán los datos que identifiquen al solicitante y a la actuación, así como la cuantía del préstamo cualificado o de la subvención que pretendan obtener.

2. Junto con la citada solicitud, se deberá acompañar la siguiente documentación:

a) Memoria de viabilidad técnico-financiera y documentación complementaria en la que se justificará la viabilidad de la actuación y su adecuación a la demanda local, indicando

y acreditando, entre otros extremos, los costes de adquisición y urbanización, el precio de venta del suelo y su repercusión en función de los distintos usos y, cuando proceda, el de las viviendas y demás edificaciones, así como el desarrollo financiero de la operación.

b) Documentos acreditativos de la disponibilidad del suelo, conforme a los requisitos establecidos en el artículo 47.1 y 2 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.

c) Compromisos formales y expresos relativos al cumplimiento de las condiciones y requisitos previstos en el citado Real Decreto y en el presente Capítulo.

3. El Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes resolverá, de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en el citado Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y en el presente Capítulo, sobre la declaración de la actuación como protegida y expedirá, si procede, la correspondiente Cédula de Calificación Provisional.

4. Para las actuaciones de la modalidad de la letra b) del artículo 134 de este Decreto que no dispongan de planeamiento de desarrollo y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente, se arbitrará un procedimiento que permita la obtención anticipada de las ayudas públicas para la adquisición del suelo, condicionando dicho anticipo a la entrega por el promotor de aval suficiente que garantice, en su caso, la devolución de aquél.

5. Finalizada la urbanización y recepcionadas las obras por el Ayuntamiento, el promotor deberá solicitar la calificación definitiva de la actuación, a cuyo efecto dirigirá la solicitud a la correspondiente Delegación Provincial, acompañada de la documentación y dentro de los plazos que se establezcan en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

6. La no obtención de la Cédula de Calificación Definitiva producirá los efectos por incumplimiento previstos en el artículo 4 del ya mencionado Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

Artículo 142. Actuaciones concertadas.

Las actuaciones protegidas en materia de suelo previstas en este Capítulo serán objeto de concertación, mediante Convenio Programa, entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento respectivo, de acuerdo con lo previsto en este Decreto, y en el que podrán participar las Entidades instrumentales de ambas Administraciones.

Artículo 143. Obtención de las ayudas públicas.

1. Los promotores, que hayan obtenido la Cédula de Calificación, podrán solicitar de las entidades de crédito públicas y privadas, que hayan suscrito convenio con el Ministerio de Fomento, los préstamos a que hace referencia el artículo 48 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

2. En los supuestos en que el promotor pretenda financiar la actuación mediante la subvención prevista en el artículo 49 del citado Real Decreto, una vez obtenida la Cédula de Calificación, la concesión de la subvención se tramitará y resolverá por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. Una vez obtenidas las ayudas previstas en los apartados anteriores, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolverá sobre la concesión de las ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición Adicional Primera. Abono de las ayudas de la Administración General del Estado.

Las ayudas de la Administración General del Estado contempladas en el citado Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, serán consignadas en el Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El abono de las correspondientes

subvenciones quedará condicionado al ingreso de los recursos económicos procedentes del Ministerio de Fomento.

Disposición Adicional Segunda. Sujetos preferentes de las ayudas públicas.

Se considerarán como sujetos preferentes de las ayudas públicas para el acceso a la vivienda, siempre que cumplan los requisitos en cuanto a ingresos establecidos en este Decreto y en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, las personas que, en aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se vean privadas del derecho a la subrogación mortis causa que les reconocía el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Disposición Adicional Tercera. Plazos de Resolución y efectos del silencio administrativo.

Los plazos de Resolución y los efectos de la falta de Resolución expresa de los procedimientos derivados de la aplicación de este Decreto se regirán por lo dispuesto en el Decreto 136/1993, de 7 de septiembre, por el que se dictan normas relativas a los procedimientos administrativos de aplicación en el ámbito de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con sujeción a lo previsto en la Disposición Transitoria Primera, en relación con la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En consecuencia, aquellos plazos de Resolución que en el citado Decreto tuvieran una duración superior a 6 meses se entenderán limitados al citado período.

Disposición Adicional Cuarta. Elaboración de normas técnicas de diseño y calidad.

En el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto, la Consejería de Obras Públicas y Transportes elaborará las normas técnicas de diseño y calidad para los Programas de Promoción Pública Directa, Actuaciones Singulares de Vivienda, Promoción Pública Cofinanciada, Autoconstrucción de Vivienda y Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler.

Disposición Adicional Quinta. Plazo de duración de los contratos de alquiler.

El plazo de duración de las prórrogas de los contratos de alquiler de las viviendas de promoción pública, adjudicadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, será de 4 años. Dichos contratos se prorrogarán, siempre que se mantengan las condiciones y circunstancias personales y familiares que motivaron la adjudicación, así como que los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar no superen dos millones quinientas mil pesetas (15.025,30 euros).

Disposición Adicional Sexta: Porcentaje a aplicar al precio de venta.

El porcentaje a aplicar al precio de venta para determinar la renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda procedente de una actuación de Promoción Pública Directa o Actuación Singular, al que se refiere el artículo 39 del presente Decreto, será del 1,5 para el año 1999.

Disposición Adicional Séptima. Modificación de los ámbitos territoriales.

La modificación de la relación de los municipios incluidos en los distintos Ámbitos Territoriales de aplicación del presente Plan podrá ser realizada por el Consejero de Obras Públicas y Transportes mediante Orden.

Disposición Adicional Octava. Adjudicación Singular.

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el procedimiento especial de adjudicación de Viviendas de Promoción Pública denominado Actuación Singular, regulado en el artículo 6 del Decreto 413/1990, de 26 de diciembre, se denominará Adjudicación Singular.

Disposición Adicional Novena. Publicidad institucional.

En todas las actuaciones contempladas en el presente Decreto, los actos de difusión y publicidad y los carteles de obra deberán recoger expresamente la inclusión de las correspondientes promociones en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, de acuerdo con lo establecido a tal efecto por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Disposición Adicional Décima. Suspensión de emisión de calificaciones provisionales.

Cuando se supere el 115% de los objetivos provincializados por Programa establecidos en la Programación General, se suspenderán por el correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la emisión de Calificaciones Provisionales hasta que, por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes, se habilite un nuevo cupo de actuaciones, mediante los correspondientes reajustes de objetivos de la Programación General.

Disposición Adicional Undécima. Ayudas a actuaciones protegidas calificadas.

Las actuaciones del Sector Protegido, calificadas a partir de la fecha del Acuerdo a que hace referencia la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, obtendrán las ayudas que se regulan en el presente Decreto, siempre que cumplan los requisitos establecidos por el mismo.

Disposición Adicional Duodécima. Actuaciones de suelo de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Las actuaciones en materia de suelo del Sector Protegido a promover por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía podrán ser objeto de un Acuerdo marco con la Consejería de Obras Públicas y Transportes. En dicho Acuerdo, se establecerán los criterios de intervención de la mencionada Empresa Pública, así como la programación económica del mismo.

Disposición Adicional Decimotercera. Convocatoria de actuaciones de suelo del Sector Protegido.

1. En función de la evolución del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, conforme a lo establecido en el artículo 7 del presente Decreto, podrá establecer una convocatoria con carácter anual para la selección de las actuaciones de suelo del Sector Protegido, en orden a facilitar la distribución territorial de las mismas.

2. La convocatoria establecerá una distribución territorial por provincias y, dentro de cada una de ellas, por ámbitos definidos en el Plan, en función de las necesidades de suelo urbanizado de las mismas, así como los criterios de deslizamiento entre ámbitos y provincias.

3. Junto con la distribución, la convocatoria establecerá el número máximo de actuaciones por municipio y el tamaño máximo de las mismas, a cuyo efecto se tendrán en cuenta, entre otros factores, la dinámica de población de derecho y viviendas principales, ponderada con las actuaciones promovidas al amparo del presente Plan o de Planes anteriores.

4. Los promotores que pretendan participar en la convocatoria deberán presentar su solicitud, en el plazo que se establezca en la misma, acompañada de la documentación que acredite sucintamente la viabilidad de la actuación y el cumplimiento de los criterios de prioridad, de conformidad

con lo que se establezca en las disposiciones de desarrollo o en las bases de la convocatoria.

5. Seleccionada la actuación, los promotores que pretendan su calificación como protegida deberán formalizar su solicitud, dirigida a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes correspondiente, en el plazo de un año desde la resolución de la convocatoria.

6. Los criterios de prioridad, considerados en su globalidad, para la selección de las actuaciones tendrán en cuenta, entre otros, los aspectos territoriales, los relativos a la promoción y los de cualificación urbana de la actuación.

Disposición Adicional Decimocuarta. Suscripción de Convenios.

Se autoriza al Consejero de Obras Públicas y Transportes a suscribir los Convenios a que se refiere el presente Decreto.

Disposición Adicional Decimoquinta. Modificación del Decreto 78/1999, de 30 de marzo, y de la normativa de desarrollo.

1. Se modifican los artículos 8.3 y 10.3 del Decreto 78/1999, de 30 de marzo, por el que se establecen normas especiales de intervención de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el Recinto Histórico de Cádiz en materia de vivienda y suelo, que quedan con la siguiente redacción:

«Artículo 8. Promoción Pública de Viviendas en Compraventa.

3. El coste de la actuación será financiado por la Comunidad Autónoma de Andalucía, correspondiendo a los adquirentes de las viviendas el abono de hasta el 70% del presupuesto de contrata de las obras.»

«Artículo 10. Rehabilitación Autonómica.

3. Para las actuaciones de rehabilitación, ubicadas en el Recinto Histórico de Cádiz, la Comunidad Autónoma subvencionará a los promotores de las mismas hasta el 75% del presupuesto de contrata de las obras, hasta una cuantía máxima de un millón quinientas mil pesetas por vivienda.»

2. Se modifica el apartado 1 del artículo 2 de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 25 de mayo de 1999, por la que se desarrolla el Programa de Rehabilitación Autonómica regulado en el Decreto que se cita, quedando con la siguiente redacción:

«Artículo 2. Características de las ayudas.

1. Para las actuaciones de Rehabilitación objeto de la presente Orden, la Consejería de Obras Públicas y Transportes subvencionará a los promotores de las mismas hasta el 75% del presupuesto de contrata, de acuerdo con las circunstancias familiares, sociales y económicas de la unidad familiar, así como las condiciones del inmueble.»

Disposición Transitoria Primera. Actuaciones de Promoción Pública de Vivienda.

Las actuaciones de Promoción Pública de Vivienda, definidas en las Programaciones Específicas, al amparo del II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, cuyos proyectos de ejecución hubieran sido redactados, no habiéndose iniciado las obras por no haberse suscrito el oportuno Convenio de Ejecución, podrán incluirse en la Programación Específica por Programas para el bienio 1999/2000, ajustando sus contenidos programáticos y documentales a las determinaciones del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Disposición Transitoria Segunda. Actuaciones de Régimen Especial de Promoción Pública en Alquiler.

Las actuaciones del Programa de Régimen Especial de Promoción Pública en Alquiler (REPPA), recogidas en los Con-

venios Programas o Convenios Marco del anterior Plan de Vivienda y Suelo, que no se hayan iniciado por no haber obtenido financiación, podrán acogerse al actual Programa de Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler (RAPPA), siempre que cumplan con los requisitos establecidos para ello en este Decreto y en su normativa de desarrollo. Estas actuaciones se incorporarán a la Programación Específica por Programas para el bienio 1999/2000, pudiéndose iniciar el procedimiento para la ejecución de la actuación.

Disposición Transitoria Tercera. Actuaciones del Programa de Transformación de la Infravivienda.

Las actuaciones del Programa de Transformación de la Infravivienda, cuyo Programa de Actuación se haya redactado al amparo del Decreto 51/1996, de 6 de febrero, pero con respecto a las cuales no se haya firmado el correspondiente Convenio de Ejecución de obra, se acogerán a lo establecido en el presente Decreto y a su normativa de desarrollo.

Disposición Transitoria Cuarta. Actuaciones del Programa de Rehabilitación Preferente.

Las actuaciones del Programa de Rehabilitación Preferente, solicitadas al amparo del Decreto 51/1996, de 6 de febrero, se acogerán a lo establecido en el mencionado Decreto, excepto en lo relativo a la forma de transferir las subvenciones a los Ayuntamientos, que se realizará de conformidad con el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

Disposición Transitoria Quinta. Venta de viviendas de promociones ejecutadas sobre suelo condicionado por las Administraciones Públicas.

1. Las actuaciones de viviendas de nueva construcción de Régimen Especial en Venta correspondiente al Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, cuya solicitud de Calificación Provisional se llevó a cabo formalmente con anterioridad a la publicación del Decreto 251/1998, de 10 de diciembre, promovidas sobre suelo cuya adquisición fue condicionada por las Administraciones Públicas, sus Organismos Autónomos o entes de Derecho Público, a acogerse a dicho régimen, hayan obtenido Calificación Provisional o no, y que no pudieron obtener financiación en el marco del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, podrán acogerse al Sistema de Financiación de Viviendas de Nueva Construcción sujetas a Protección Pública a que hace referencia la letra a) del artículo 15 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, con las siguientes condiciones:

a) Que no se acojan al Régimen Especial regulado en el segundo párrafo de la letra a) del mencionado artículo 15.

b) Que el precio de venta, por metro cuadrado útil no exceda de multiplicar el Precio Básico Nacional por el coeficiente 1,0053, si la actuación se ubica en el Ambito Territorial Primero, o por el coeficiente 0,8916, cuando se ubique en el Ambito Territorial Segundo.

2. Las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes llevarán a cabo, a solicitud de las Entidades Promotoras, la tramitación necesaria a efecto de la reconversión de los expedientes en el sentido determinado en el apartado anterior.

3. La modificación en el precio de las viviendas, que se deriva de la aplicación de la presente Disposición Transitoria, no tendrá efecto sobre los contratos de compraventa y adjudicación formalizados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición Transitoria Sexta. Ayudas complementarias para las actuaciones de suelo del Sector Protegido calificadas.

Las actuaciones de suelo que hayan obtenido calificación y financiación de acuerdo con el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, con anterioridad a la entrada en vigor del

presente Decreto, serán beneficiarias de las ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía previstas en el artículo 139 del mismo. A tal efecto, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolverá de oficio sobre la concesión de dichas ayudas.

Disposición Derogatoria Unica.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto y, expresamente, las siguientes:

- Decreto 51/1996, de 6 de febrero, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1996-1999.

- Decreto 251/1998, de 10 de diciembre, por el que se regula el Régimen de Ayudas Económicas y Financieras de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo al amparo del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.

- Del Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, por el que se regula el régimen de arrendamientos para las Viviendas de Promoción Pública y se dictan Normas de Regularización de Situaciones de Impago y Ocupación:

- El apartado 6 del artículo 2.
- El artículo 4.

Disposición Final Primera. Desarrollo normativo.

Se faculta al Consejero de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición Final Segunda. Entrada en vigor.

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

Sevilla, 27 de julio de 1999

MANUEL CHAVES GONZALEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

FRANCISCO VALLEJO SERRANO
Consejero de Obras Públicas y Transportes

ANEXO I

AMBITOS TERRITORIALES PARA LA APLICACION
DEL PRECIO BASICO Y PRECIOS MÁXIMOS
DE VENTA Y RENTA ESTABLECIDOS EN EL
III PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO

AMBITO TERRITORIAL PRIMERO

Provincia de Almería:

Adra.
Almería.
Berja.
Carboneras.
Cuevas del Almanzora.
Dalías.
El Ejido.
Garrucha.
Huércal de Almería.
Huércal-Overa.
La Mojonera.
Mojácar.
Níjar.
Pulpí.
Roquetas de Mar.

Vera.
Viator.
Vicar.

Provincia de Cádiz:

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

Provincia de Córdoba:

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

Provincia de Granada:

Albolote.
Alfacar.
Alhendín.
Almuñécar.
Armillá.
Atarfe.
Baza.
Cájar.
Cenes de la Vega.
Chauchina.
Churriana.
Cijuela.
Cúllar Vega.
Dílar.
Fuente Vaqueros.
Gójar.
Granada.
Guadix.
Güevéjar.
Huétor Vega.
Jun.
Láchar.
La Zubia.
Las Gubias.

Loja.
Maracena.
Monachil.
Motril.
Ogíjares.
Otura.
Peligros.
Pinos Genil.
Pinos Puente.
Pulianas.
Santa Fe.
Vegas del Genil.
Víznar.

Provincia de Huelva:

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

Provincia de Jaén:

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

Provincia de Málaga:

Algarrobo.
Alhaurín de la Torre.
Alhaurín el Grande.
Almogía.
Alora.
Antequera.
Benalmádena.
Cártama.
Casabermeja.
Casares.
Coín.
Estepona.

Fuengirola.
Málaga.
Manilva.
Marbella.
Mijas.
Nerja.
Rincón de la Victoria.
Ronda.
Torremolinos.
Torrox.
Totalán.
Vélez Málaga.

Provincia de Sevilla:

Alcalá de Guadaíra.
Almensilla.
Arahal.
Bormujos.
Brenes.
Camas.
Carmona.
Castilleja de la Cuesta.
Castilleja de Guzmán.
Coria del Río.
Dos Hermanas.
Ecija.
El Viso del Alcor.
Estepa.
Gelves.
Gines.
La Algaba.
La Puebla de Cazalla.
La Rinconada.
Las Cabezas de San Juan.
Lebrija.
Lora del Río.
Los Palacios y Villafranca.
Mairena del Alcor.
Mairena del Aljarafe.
Marchena.
Morón de la Frontera.
Osuna.
Palomares.
Pilas.
Puebla del Río.
San Juan de Aznalfarache.
Sanlúcar la Mayor.
Santiponce.
Sevilla.
Tomares.
Utrera.
Valencina de la Concepción

AMBITO TERRITORIAL SEGUNDO

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

INDICE

P R E A M B U L O

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.
Artículo 2. Programas del Sector Público.
Artículo 3. Programas del Sector Protegido.

Artículo 4. Ambitos de aplicación del Plan.
Artículo 5. Instrumentos de planificación, concertación, gestión y seguimiento.
Artículo 6. La Programación General de Objetivos.
Artículo 7. La Convocatoria de Actuaciones.
Artículo 8. La Programación Específica por Programas.
Artículo 9. Los Convenios Programa.
Artículo 10. Los Convenios de Ejecución.
Artículo 11. Los Planes Concertados de Vivienda y Suelo Residencial.
Artículo 12. La Comisión de Seguimiento.
Artículo 13. Promotores Públicos.
Artículo 14. Convenios con las entidades de créditos.
Artículo 15. Subvención para adjudicatarios de viviendas de promoción pública.
Artículo 16. Ingresos familiares.
Artículo 17. Ponderación de los ingresos familiares.

CAPITULO II: LA CALIDAD DE LAS VIVIENDAS

Artículo 18. Exigencias básicas.
Artículo 19. Fomento de la calidad.
Artículo 20. Regulación.
Artículo 21. Requisitos previos a la venta de la vivienda.
Artículo 22. Proyecto de ejecución.
Artículo 23. Programación y registro del control de calidad de la ejecución de la obra.
Artículo 24. Documentación final de la obra.
Artículo 25. Mantenimiento y conservación.
Artículo 26. Medidas de control.

TITULO I: EL SECTOR PUBLICO

CAPITULO I: LA PROMOCION PUBLICA DE VIVIENDA

Sección Primera: Disposiciones generales

Artículo 27. Viviendas de Promoción Pública.
Artículo 28. Titularidad de las promociones.
Artículo 29. Condiciones de los suelos.
Artículo 30. Adjudicación de viviendas de Promoción Pública.
Artículo 31. Actuaciones con carácter experimental.
Artículo 32. Actuaciones para la integración social.

Sección Segunda: La Promoción Pública Directa y las Actuaciones Singulares

Artículo 33. Promoción Pública Directa.
Artículo 34. Actuaciones Singulares.
Artículo 35. Titularidad pública de los suelos e inmuebles.
Artículo 36. Ejecución de las promociones.
Artículo 37. Límite de ingresos de los interesados.
Artículo 38. Adjudicación y régimen de tenencia de las viviendas.
Artículo 39. Renta
Artículo 40. El precio de venta.
Artículo 41. Transmisiones de viviendas públicas

Sección Tercera: La Promoción Pública Cofinanciada

Artículo 42. Viviendas de Promoción Pública Cofinanciadas.
Artículo 43. Titularidad del suelo y de las promociones de viviendas.
Artículo 44. Proyectos y trabajos técnicos.
Artículo 45. Ejecución de las promociones.
Artículo 46. Financiación.
Artículo 47. Adjudicación y régimen de tenencia de las viviendas.
Artículo 48. Precio máximo de venta de las viviendas.
Artículo 49. Derechos de tanteo y retracto.

Artículo 50. Convenios para el desarrollo de las actuaciones.

Sección Cuarta: La Promoción Pública de Autoconstrucción

Artículo 51. Concepto.

Artículo 52. Requisitos y selección de los peticionarios.

Artículo 53. Condiciones de los suelos o edificaciones.

Artículo 54. Financiación.

Artículo 55. Adjudicación y régimen de tenencia de las viviendas.

Artículo 56. Precio de venta.

Artículo 57. Condiciones de pago.

Artículo 58. Garantías.

Artículo 59. Derechos de tanteo y retracto.

Artículo 60. Programación.

Artículo 61. Condiciones del proyecto arquitectónico.

Artículo 62. Convenios para el desarrollo de las actuaciones.

CAPITULO II: OTROS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL SECTOR PUBLICO

Sección Primera: Régimen Autonómico de Promotores Públicos en Alquiler

Artículo 63. Concepto.

Artículo 64. Precio de referencia.

Artículo 65. Financiación.

Artículo 66. Características de los préstamos.

Artículo 67. Ayudas.

Artículo 68. Superficies máximas.

Artículo 69. Requisitos para las subvenciones.

Artículo 70. Tramitación de las subvenciones.

Artículo 71. Adjudicación y contratos.

Sección Segunda: La Transformación de la Infravivienda

Artículo 72. Concepto.

Artículo 73. Requisitos.

Artículo 74. Solicitud de actuaciones.

Artículo 75. Selección de beneficiarios.

Artículo 76. Desarrollo de las actuaciones.

Artículo 77. Ayudas.

Artículo 78. Programa de Actuación, proyectos técnicos, proyecto social y ejecución de las obras.

Artículo 79. Limitaciones a la facultad de disposición.

Sección Tercera: Las Areas de Rehabilitación Concertada.

Artículo 80. Concepto.

Artículo 81. Solicitud, Programa de Actuación y tramitación.

Artículo 82. Declaración.

Artículo 83. Desarrollo de las actuaciones.

Artículo 84. Concurrencia de programas.

Artículo 85. Organismo de Gestión del Area.

Sección Cuarta: Oficinas de Rehabilitación y Asesoramiento

Artículo 86. Concepto y funciones.

Artículo 87. Ambitos.

Artículo 88. Fines y financiación

Sección Quinta: Gestión y administración del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Artículo 89. Concepto y objetivos.

Artículo 90. Gestión y administración de las viviendas.

Artículo 91. Acciones específicas.

Artículo 92. Delegación de competencias.

Artículo 93. Destino de los recursos económicos.

Sección Sexta: Reparación del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía y gastos generales

Artículo 94. Concepto.

Artículo 95. Ejecución.

Artículo 96. Gastos de reparación y mantenimiento.

Artículo 97. Reparación, mantenimiento y conservación en viviendas en régimen de compraventa.

Artículo 98. Gastos generales.

Artículo 99. Obras de reparación de urbanización.

CAPITULO III: ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO DEL SECTOR PUBLICO

Sección Primera: Disposiciones generales

Artículo 100. Objeto.

Artículo 101. Destino.

Artículo 102. Compatibilidad con las actuaciones de suelo del Sector Protegido.

Sección Segunda: Adquisición de terrenos por los Ayuntamientos para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 103. Requisitos.

Artículo 104. Procedimiento de selección.

Artículo 105. Desarrollo de las actuaciones.

Artículo 106. Características de las ayudas.

Sección Tercera: Programa de Adquisición de Terrenos de Interés Regional

Artículo 107. Objeto.

Artículo 108. Contenido del Programa.

Artículo 109. Financiación del Programa.

TITULO II: EL SECTOR PROTEGIDO

CAPITULO I: VIVIENDAS PROTEGIDAS

Sección Primera: Disposiciones generales

Artículo 110. Precio máximo de venta y renta.

Artículo 111. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

Artículo 112. Cuantías mínima de los ingresos familiares y máxima de los préstamos cualificados.

Artículo 113. Solicitud y resolución de ayudas y subvenciones.

Artículo 114. Abono de las subvenciones.

Sección Segunda: Ayudas complementarias a la adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de viviendas protegidas

Artículo 115. Subvenciones al Régimen Especial.

Artículo 116. Requisitos para la obtención de las subvenciones del Régimen Especial.

Artículo 117. Préstamos complementarios para la adquisición y adjudicación de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública y a la adquisición protegida de viviendas ya construidas, en forma de préstamos complementarios.

Artículo 118. Subvenciones personales con destino a minorar los gastos que resultasen de la formalización de préstamos complementarios y de sus intereses.

Artículo 119. Requisitos para las ayudas.

CAPITULO II: LA REHABILITACION DE VIVIENDA

Sección Primera: La Rehabilitación Autonómica

- Artículo 120. Concepto.
- Artículo 121. Declaración de Municipio de Rehabilitación.
- Artículo 122. Requisitos de los promotores.
- Artículo 123. Condiciones de las viviendas.
- Artículo 124. Comprobación de los requisitos y las condiciones.
- Artículo 125. Características de las obras.
- Artículo 126. Calificación de Rehabilitación Autonómica.
- Artículo 127. Ayudas a los promotores.
- Artículo 128. Plazos.
- Artículo 129. Revisión de las cuantías.
- Artículo 130. Limitaciones a la facultad de disposición.

Sección Segunda: La Rehabilitación acogida al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio

- Artículo 131. Exención de la normativa técnica de vivienda de Protección Oficial.
- Artículo 132. Ayudas.

Sección Tercera: La Rehabilitación Singular

- Artículo 133. La Rehabilitación Singular.

CAPITULO III: ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO DEL SECTOR PROTEGIDO

Sección Primera: Ambito y condiciones de las actuaciones protegidas en materia de suelo

- Artículo 134. Modalidades.
- Artículo 135. Promotores.
- Artículo 136. Destino.
- Artículo 137. Requisitos.

Sección Segunda: Financiación cualificada

- Artículo 138. Características y condiciones de la financiación cualificada.
- Artículo 139. Ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Artículo 140. Incremento de los objetivos del Plan.

Sección Tercera: Procedimiento y documentación

- Artículo 141. Tramitación de la Calificación.
- Artículo 142. Actuaciones concertadas.
- Artículo 143. Obtención de las Ayudas Públicas.

Disposición Adicional Primera. Abono de las ayudas de la Administración General del Estado.

Disposición Adicional Segunda. Sujetos preferentes de las ayudas públicas.

Disposición Adicional Tercera. Plazos de Resolución y efectos del silencio administrativo.

Disposición Adicional Cuarta. Elaboración de normas técnicas de diseño y calidad.

Disposición Adicional Quinta. Plazo de duración de los contratos de alquiler.

Disposición Adicional Sexta. Porcentaje a aplicar al precio de venta.

Disposición Adicional Séptima. Modificación de los ámbitos territoriales.

Disposición Adicional Octava. Adjudicación Singular.

Disposición Adicional Novena. Publicidad institucional.

Disposición Adicional Décima. Suspensión de emisión de calificaciones provisionales.

Disposición Adicional Undécima. Ayudas a Actuaciones Protegidas calificadas.

Disposición Adicional Duodécima. Actuaciones de suelo de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Disposición Adicional Decimotercera. Convocatoria de actuaciones de suelo del Sector Protegido.

Disposición Adicional Decimocuarta. Suscripción de Convenios.

Disposición Adicional Decimoquinta. Modificación del Decreto 78/1999, de 30 de marzo, y de la normativa de desarrollo.

Disposición Transitoria Primera. Actuaciones de Promoción Pública de Vivienda.

Disposición Transitoria Segunda. Actuaciones de Régimen Especial de Promoción Pública en Alquiler.

Disposición Transitoria Tercera. Actuaciones del Programa de Transformación de la Infravivienda.

Disposición Transitoria Cuarta. Actuaciones del Programa de Rehabilitación Preferente.

Disposición Transitoria Quinta. Venta de viviendas de promociones ejecutadas sobre suelo condicionado por las Administraciones Públicas.

Disposición Transitoria Sexta. Ayudas complementarias para las actuaciones de suelo del Sector Protegido calificadas.

Disposición Derogatoria Unica.

Disposición Final Primera. Desarrollo normativo.

Disposición Final Segunda. Entrada en vigor.

2. Autoridades y personal

2.1. Nombramientos, situaciones e incidencias

CONSEJERIA DE GOBERNACION Y JUSTICIA

RESOLUCION de 23 de julio de 1999, de la Dirección General de Administración Local, por la que se nombra a doña Gabriela Cortés Ramírez, como funcionaria interina para el desempeño del puesto de trabajo de Intervención, en el Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación (Sevilla).

Vista la propuesta formulada por el Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación (Sevilla), a favor de doña Gabriela Cortés Ramírez, para que se efectúe nombramiento a su favor como funcionaria interina para el desempeño del puesto de trabajo de Intervención y la Resolución favorable adoptada por la Presidencia de la citada Corporación con fecha 21 de julio de 1999, y habiendo quedado acreditado que se han observado los principios de igualdad, mérito, capacidad y publicidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 del Real Decreto 1732/1994, de 29 de julio, sobre provisión de puestos de trabajo reservados a funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional; artículo 64 de la Ley 42/1994, de 30 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, y en el Decreto 467/1994, de 13 de diciembre, por el que se asignan a la entonces Consejería de Gobernación las competencias atribuidas por las Disposiciones Adicionales Novena de la Ley 22/1993, de 29 de diciembre, y Tercera del Real Decreto 1732/1994, de 29 de julio, relativas al régimen de funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Esta Dirección General ha resuelto:

Nombrar a doña Gabriela Cortés Ramírez, con DNI 34.056.762, como funcionaria interina para el desempeño del puesto de trabajo de Intervención en el Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación (Sevilla).

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de reposición ante esta Dirección General en el plazo de un mes, o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente al de la publicación de la presente Resolución, sin perjuicio de plantear cuantos otros recursos se estimen oportunos.

Sevilla, 23 de julio de 1999.- El Director General, Jesús M.^a Rodríguez Román.

RESOLUCION de 27 de julio de 1999, de la Dirección General de Administración Local, por la que se nombra a doña M.^a del Rocío Arteaga Arteaga Tesorera del Ayuntamiento de Coín (Málaga), con carácter provisional.

Vista la petición formulada por doña María del Rocío Arteaga Arteaga, funcionaria de Administración Local con habilitación de carácter nacional, Subescala de Intervención-Tesorería, Categoría de Entrada, para obtener nombramiento pro-

visional en el puesto de trabajo de Tesorería del Ayuntamiento de Coín (Málaga), así como la Resolución favorable adoptada por la Presidencia de esta Corporación el día 23 de julio de 1999, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 del Real Decreto 1732/1994, de 29 de julio, sobre provisión de puestos de trabajo reservados a funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, y en el Decreto 467/1994, de 13 de diciembre, por el que se asignan a la entonces Consejería de Gobernación las competencias atribuidas por las Disposiciones Adicionales Novena de la Ley 22/1993, de 29 de diciembre, y Tercera del Real Decreto 1732/1994, de 29 de julio, relativas al régimen de funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional. Esta Dirección General ha resuelto:

Nombrar a doña María del Rocío Arteaga Arteaga, DNI 33.369.416, como Tesorera, con carácter provisional, del Ayuntamiento de Coín (Málaga).

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de reposición ante esta Dirección General en el plazo de un mes, o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Málaga del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente al de la publicación de la presente Resolución, sin perjuicio de plantear cuantos otros recursos se consideren oportunos.

Sevilla, 27 de julio de 1999.- El Director General, Jesús M.^a Rodríguez Román

CONSEJERIA DE CULTURA

ORDEN de 23 de julio de 1999, por la que se nombra a los vocales de la Comisión Técnica del Conjunto Arqueológico de Madinat Al-Zahra.

Por Decreto 293/1997, de 23 de diciembre, se reguló la organización y funcionamiento del Conjunto Arqueológico de Madinat Al-Zahra, estableciéndose en su artículo 3.º que dicho Conjunto contará con una Dirección, como órgano ejecutivo y de gestión, y con una Comisión Técnica, como órgano consultivo colegiado.

El artículo 8 del referido Decreto determina que la Comisión Técnica, presidida por el titular de la Dirección General de Instituciones del Patrimonio Histórico, es el órgano colegiado consultivo del Conjunto Arqueológico y que estará compuesta por los siguientes miembros:

- Vocales natos: Los titulares de la Delegación Provincial de Cultura de Córdoba y del Conjunto Arqueológico.
- Cinco vocales de libre designación, que serán nombrados y separados libremente por el titular de la Consejería de Cultura.

Por todo ello,