

1. Disposiciones generales

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

ORDEN de 27 de junio de 2007, por la que se publica el texto integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo, con las modificaciones introducidas por el Decreto 463/2004, de 27 de julio, el Decreto 180/2005, de 26 de julio y el Decreto 81/2007, de 20 de marzo.

La disposición final segunda del Decreto 81/2007, de 20 de marzo, por el que se modifica el Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo, faculta a la Consejera de Obras Públicas y Transportes para publicar, mediante Orden, un texto integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, del Decreto 463/2004, de 27 de julio, y del Decreto 180/2005, de 26 de julio, con las modificaciones, a su vez, introducidas por el mismo.

Esta facultad legislativa tiene por finalidad dotar de mayor claridad a la legislación de vivienda mediante la integración en un único cuerpo normativo de las disposiciones que afectan a esta materia.

En su virtud,

D I S P O N G O

Artículo único. Publicación del Texto Integrado.

Se hace público el Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo, con las modificaciones introducidas por el Decreto 463/2004, de 27 de julio, el Decreto 180/2005, de 26 de julio y por el Decreto 81/2007, de 20 de marzo, que se inserta como Anexo de la presente Orden.

Disposición adicional única. Remisiones normativas.

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Decreto 149/2003, de 10 de junio, se entenderán realizadas a los preceptos correspondientes del Texto Integrado que se publica por esta Orden.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente Orden y el Texto Integrado que publica, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 27 de junio de 2007

CONCEPCIÓN GUTIÉRREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

A N E X O

TEXTO INTEGRADO DEL DECRETO 149/2003, DE 10 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 2003-2007, Y SE REGULAN LAS ACTUACIONES CONTEMPLADAS EN EL MISMO

TÍTULO PRELIMINAR

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 8/2003, de 21 de enero, se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo

2003-2007, con el contenido y las determinaciones fundamentales relativas a la definición, la delimitación de los ámbitos territoriales, la financiación, el procedimiento, y la gestión de los Programas en materia de vivienda y suelo que se establecen en el presente Decreto, así como las disposiciones generales relativas a las viviendas protegidas y el patrimonio residencial de la Comunidad Autónoma.

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

Artículo 2. Actuaciones Protegidas del Plan.

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

- a) Actuaciones de viviendas en venta:
 - Viviendas Protegidas de Régimen Especial en Venta.
 - Viviendas Protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica.
 - Viviendas Protegidas de precio general.
 - Adquisición protegida de viviendas usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.
- b) Actuaciones de viviendas para el alquiler:
 - Viviendas Protegidas en Alquiler de renta básica.
 - Viviendas Protegidas en alquiler de Iniciativa Municipal y Autonómica.
 - Alojamientos Protegidos en Alquiler.
 - Viviendas para la Integración Social: bien en Promociones Públicas de Alquiler, bien mediante la Promoción Pública Directa.
 - Bolsas de Viviendas para Alquiler.
 - Adquisición protegida de viviendas existentes para el alquiler.
 - Fomento del acceso a la propiedad de viviendas desde el alquiler.
- c) Actuaciones de viviendas para jóvenes:
 - Vivienda Joven en venta.
 - Vivienda y Alojamiento Joven en Alquiler.
 - Viviendas en Alquiler con Opción a Compra para Jóvenes.
- d) Actuaciones de rehabilitación:
 - Transformación de la Infravivienda.
 - Rehabilitación Autonómica.
 - Rehabilitación Singular.
 - Rehabilitación de Edificios.
 - Rehabilitación de viviendas para el Alquiler.
 - Adecuación funcional básica de viviendas.
 - Rehabilitación aislada de edificios y viviendas.
- e) Áreas de Rehabilitación Concertada.
- f) Rehabilitación Integral de Barriadas.

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

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

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

1. Las actuaciones protegidas por el Plan en materia de vivienda tienen por objeto facilitar viviendas dignas y adecuadas a sus específicas necesidades a familias con recursos limi-

tados, a los jóvenes, a los mayores, a las familias numerosas, a las familias monoparentales, a las familias que convivan con personas en situación de dependencia reconocida conforme a la normativa sectorial de aplicación, a personas víctimas de la violencia de género, a familias con algún miembro afectado de discapacidad, víctimas del terrorismo y aquellas otras con especiales problemas sociales, en los términos previstos para cada uno de ellos en el presente Decreto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 4. Ingresos Familiares.

1. La determinación de los ingresos de la unidad familiar a los efectos de la obtención de los beneficios previstos en el presente Decreto, se realizará en la forma establecida en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, teniendo en cuenta los coeficientes multiplicativos correctores establecidos en el apartado 2 de este artículo.

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

Los ingresos se acreditarán mediante la presentación de la declaración anual del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y si el interesado no estuviere obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración jurada en los términos establecidos en el citado artículo 7.

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

2. A los ingresos de la unidad familiar determinados conforme al apartado anterior, se les aplicará los dos factores de corrección siguientes:

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

Núm. miembros	Factor corrector
1 ó 2	1,00
3 ó 4	0,90
5 o más	0,80

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado por minusvalías, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el factor corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

b) En función del ámbito territorial, el factor corrector se obtiene de dividir el precio básico nacional entre el precio máximo de venta por metro cuadrado útil de la vivienda de precio general en ese ámbito, multiplicando el resultado por 1,3, sin que este factor pueda ser superior a 1.

El coeficiente final de corrección, resultado de aplicar lo establecido en este apartado, no podrá ser inferior a 0,62.

Artículo 5. Promotores.

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

2. Son promotores para uso propio a los efectos establecidos en el presente Decreto:

a) Las cooperativas y las comunidades de propietarios, cuando la selección de sus adjudicatarios se haya realizado siguiendo los principios de igualdad, publicidad y libre concurrencia.

b) El promotor individual, persona física, titular del suelo que pretende construir sobre él una única vivienda para su uso propio.

c) Los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras protegidas.

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

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

a) Las Universidades Públicas.

b) Las Sociedades Mercantiles con capital mayoritario de las Administraciones Públicas o de sus Organismos Autónomos y de las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordena-

miento jurídico privado, siempre que su objeto sea la promoción de vivienda.

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

Artículo 6. Ámbitos territoriales para la aplicación del Plan.

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

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

b) **Ámbito Territorial Segundo:** comprende aquellos municipios no incluidos en el **Ámbito Territorial Primero**.

c) **Ámbito Territorial de precio máximo superior:** comprende los municipios así declarados o que se puedan declarar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, así como los actuales municipios singulares declarados del grupo C.

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

CAPÍTULO II

Financiación cualificada autonómica

Artículo 7. Modalidades de financiación cualificada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Que los arrendatarios de Viviendas Protegidas no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de pro-

tección en todo el territorio nacional; ni lo sean sobre una vivienda libre en el mismo término municipal en el que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida.

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

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

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

Artículo 9. Características generales de los préstamos cualificados.

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

a) Serán concedidos por las entidades de crédito que hayan suscrito con las Consejerías de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Transportes los convenios a que se refiere el artículo 138 de este Decreto, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.

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

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

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

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

Cuando se trate de préstamos para promociones en alquiler, la cuantía máxima del mismo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia fijado en el artículo 41 de este Decreto.

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

e) El plazo de amortización para la promoción y adquisición de las viviendas de los Programas autonómicos podrá alcanzar los veinticinco años. Los préstamos gozarán de un período máximo de tres años de carencia desde su formalización cuando se concedan al promotor. Este período podrá ampliarse hasta los cuatro años cuando el promotor lo solicite, se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista, y sea autorizado por el titular de la correspondiente Delegación Provincial

de la Consejería de Obras Públicas y Transportes siempre que medien circunstancias que aconsejen dicha ampliación.

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

Artículo 10. Concesión del préstamo cualificado.

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

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

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

2. El período de carencia finalizará, dando inicio al período de amortización, en los siguientes momentos:

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

b) En los supuestos de promoción individual para uso propio o promoción para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva o, en su caso, en la declaración de finalización de las obras.

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

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

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

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

Artículo 11. Subsidiación de los préstamos.

1. La subsidiación de los préstamos cualificados regulados en este Capítulo, así como de los préstamos convenidos concedidos al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de una cuantía fija en euros, en función del volumen del préstamo cualificado y de la modalidad de actuación

protegida, en su caso. La citada cuantía será descontada previamente por la entidad de crédito prestamista de las cuotas de amortización de capital e intereses o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda, en cada vencimiento.

2. La cuantía de la subsidiación se cifrará en número de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, entendiendo que se extenderá proporcionalmente a fracciones de dicha cantidad. Dicha cuantía anual de la subsidiación se prorrateará para cada vencimiento del préstamo cualificado, en función del número de vencimientos a lo largo de la anualidad.

3. La subsidiación de préstamos que determina el apartado anterior tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo cualificado, una vez obtenida la preceptiva autorización y, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación, por parte del correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

La efectividad de la subsidiación de préstamos cualificados, cuando éstos hubieran sido formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución expresa del correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, iniciándose la subsidiación a partir de la fecha de recepción por parte de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de dicha resolución.

CAPÍTULO III

Concertación, gestión y seguimiento

Artículo 12. Instrumentos de concertación, gestión y seguimiento.

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

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

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

1. Dadas las mayores dificultades de acceso a la vivienda en los municipios de mayor población, en los litorales y en los ubicados en el área de influencia de las principales aglomeraciones de Andalucía, se celebrarán Acuerdos entre la Administración Autonómica y los Ayuntamientos de los municipios declarados de relevancia territorial, de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de definir los objetivos de vivienda y suelo regulados en el presente Plan para dichos municipios.

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

- Compromiso de la Junta de Andalucía de financiar las actuaciones protegidas de vivienda y suelo que se acuerden en los términos establecidos en el presente Plan.
- Compromisos de la Administración Local de poner en marcha los mecanismos necesarios que permitan cumplir los objetivos de vivienda y suelo acordados.

Entre ellos:

- La localización de los suelos e inmuebles sobre los que se desarrollarán las actuaciones protegidas que se acuerden así como la definición de las mismas.
- La localización de aquellas actuaciones de suelo de iniciativa pública que garanticen una oferta suficiente con destino a la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

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

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

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

c) Compromisos comunes:

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

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

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

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

- Mecanismos de seguimiento.

Artículo 14. Acuerdos con otras entidades locales.

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

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

Artículo 15. La reserva de eficacia.

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

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

Artículo 16. La Secretaría de Seguimiento del Plan.

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

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

Artículo 17. La Comisión de Participación.

A los efectos de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en el desarrollo de los objetivos del presente Plan, se crea la Comisión de Participación, como órgano co-

legiado que se adscribe a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que recibirá la información y el seguimiento del Plan y podrá elaborar propuestas de iniciativas sobre sus objetivos y contenidos.

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

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

TÍTULO I

ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

Viviendas protegidas para la venta

Sección 1.ª

Viviendas protegidas de régimen especial en venta

Artículo 18. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas destinadas a familias con ingresos que no superen 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Artículo 19. Condiciones y requisitos.

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

2. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir, hasta un 5 por ciento del total, viviendas destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá alcanzar los 90 metros cuadrados.

3. Las promociones de viviendas se podrán desarrollar en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Régimen Especial en Venta será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,40.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en la letra a), incrementado en un 15 por ciento.

Artículo 20. Financiación cualificada.

La financiación cualificada de la promoción y adquisición de las viviendas reguladas en esta Sección se acogerán a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Sección 2.^a

Viviendas protegidas de iniciativa municipal y autonómica

Artículo 21. Objeto.

El objeto del presente programa es facilitar, mediante financiación cualificada, la promoción de viviendas con un precio tasado a la que puedan acceder familias con ingresos anuales que no superen 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Artículo 22. Condiciones y requisitos.

1. Las viviendas se destinarán a la venta, como residencia habitual y permanente, obtengan o no financiación cualificada, para familias cuyos ingresos anuales corregidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del presente Decreto, no superen 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

2. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá alcanzar los 120 metros cuadrados.

En la promoción también se podrán incluir viviendas destinadas a familias que convivan con personas en situación de dependencia, en este caso la superficie útil máxima de la vivienda no superará los 150 metros cuadrados.

3. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Segundo: el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,80

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero: el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 2,00

c) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en la letra b) incrementado en un 15 por ciento.

Artículo 23. Financiación cualificada.

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

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

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

Sección 3.^a

Viviendas protegidas de precio general

Artículo 24. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas destinadas a familias con ingresos que no superen 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Artículo 25. Condiciones y requisitos.

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

2. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir, hasta un 5 por ciento del total, viviendas destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá alcanzar los 120 metros cuadrados.

3. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de precio general será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en los Ámbitos Territoriales Primero y Segundo: el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,60

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en la letra a) incrementado en un 15 por ciento.

Artículo 26. Financiación cualificada.

La financiación cualificada de la promoción y adquisición de las viviendas reguladas en esta Sección se acogerán a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio

Sección 4.^a

Normas comunes de viviendas protegidas para la venta

Artículo 27. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo, con las excepciones previstas en el apartado 5 del artículo 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer por subasta y adjudicación de la vivienda, por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. En cualquier caso, se requerirá la previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

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

Artículo 28. Cláusulas obligatorias.

Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer establecidas en el artículo anterior, el precio máximo de venta a que se refieren los artículos 19, 22, 25 y 94 y los derechos de tanteo y retracto a que se refiere el artículo 97 todos ellos del presente Decreto, se harán constar expresamente en las correspondientes escrituras públicas de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su reflejo en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer, mediante el correspondiente asiento registral.

Artículo 29. Condiciones urbanísticas de los suelos.

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

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

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

Artículo 30. Selección de adquirentes de las viviendas.

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

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

Artículo 31. Obligaciones del promotor de Vivienda Protegida.

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

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

Sección 5.^a

Viviendas usadas para su tenencia en régimen de propiedad

Artículo 32. Adquisición protegida.

1. La adquisición protegida de viviendas usadas con destino a residencia habitual y permanente de sus adquirentes se regirá por lo establecido en la Sección 2.^a del Capítulo III del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. El precio máximo de adquisición de las viviendas usadas para su tenencia en régimen de propiedad será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en los Ámbitos Territoriales Primero y Segundo: el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,60

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en la letra a) incrementado en un 20 por ciento.

CAPÍTULO II

Viviendas protegidas para alquiler

Sección 1.^a

Viviendas protegidas en alquiler

Artículo 33. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas destinadas en régimen de alquiler, de renta básica, y el acceso a las mismas a familias con ingresos anuales que no superen 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

La vinculación a dicho régimen de uso será por un período de diez o veinticinco años, según sea la duración del período de amortización del préstamo.

Artículo 34. Condiciones y requisitos.

1. Las viviendas se destinarán, como residencia habitual y permanente, a familias cuyos ingresos anuales corregidos de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del presente Decreto, no superen 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

2. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán

incluir, hasta un 5 por ciento del total, viviendas destinadas a familias numerosas cuya superficie útil podrá alcanzar los 90 metros cuadrados.

3. El precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas Protegidas en Alquiler será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en lo Ámbitos Territoriales Primero y Segundo: el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,55.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en la letra a) incrementado en un 15 por ciento.

4. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 3,5 por ciento, de los precios máximos de referencia previstos en el apartado anterior de este artículo, cuando el préstamo cualificado tenga veinticinco años de amortización, y al 5,5 por ciento de dichos precios cuando el préstamo sea a diez años.

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

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

Artículo 35. Financiación cualificada.

1. El promotor de la actuación debe cumplir los requisitos establecidos para el presente Programa a fin de obtener financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento, de renta básica, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. El promotor de la actuación que se comprometa a ofrecer, en el sexto año a contar desde la calificación definitiva, una opción de compra sobre todas las viviendas de la promoción, en caso de préstamos a 10 años, o sobre el 50 por ciento de las viviendas, en caso de préstamos a 25 años, recibirá una subsidiación complementaria a la financiación establecida en apartado anterior, de las siguientes cuantías:

a) En el caso de préstamos a 25 años: 200 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los 5 primeros años, prorrogable por otro periodo de la misma duración y la misma cuantía.

b) En el caso de préstamos a 10 años: 230 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los 5 primeros años, y de 115 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo del sexto al décimo año de amortización.

En ambos casos, la subsidiación no es aplicable al período de carencia del préstamo.

El promotor que opte por esta subsidiación complementaria deberá destinar el 50 por ciento de la renta que reciba en los años sexto a décimo a disminuir el precio de venta, el cual no será superior al precio máximo de venta establecido en el artículo 25 de este Decreto, vigente en el momento de la venta en el décimo año.

Sección 2.^a

Alojamientos protegidos en alquiler

Artículo 36. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de alojamientos destinados a personas con recursos limitados y necesidades temporales de vivienda.

Artículo 37. Condiciones y requisitos.

1. Se entenderán por alojamientos aquellas fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva que dispongan de espacios destinados a servicios comunes.

El programa funcional de cada alojamiento de una promoción, deberá permitir la cesión de los mismos de manera independiente, estando, a su vez, vinculados a los servicios comunes que los complementan.

2. Los alojamientos se destinarán, mediante arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, a ocupantes con dificultades temporales de acceso a la vivienda, cuyos ingresos anuales no superen 2'5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

3. Los alojamientos tendrán una superficie útil máxima de 50 metros cuadrados excluida la superficie útil correspondiente a servicios comunes que, para el total de la promoción, no superará el 20 por ciento de la superficie útil total de los alojamientos. En todo caso, la relación entre la superficie útil de un alojamiento y el número de personas a que vaya destinada no será inferior a 12 metros cuadrados por persona. Además, deberán contar con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso a que se destinan.

Las promociones de viviendas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, podrá obtener la financiación establecida en dicho artículo.

4. La cuantía anual de la contraprestación no será superior al 3,5 por ciento.

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

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

Los porcentajes expresados en los tres párrafos anteriores se calcularán sobre la cantidad que resulte de multiplicar la superficie útil de la unidad habitacional, incluida la parte proporcional de la superficie útil de los espacios destinados a estancias y servicios comunes, por el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la calificación definitiva de la vivienda por 1,55, incrementado, a su vez, en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en un municipio situado en un ámbito territorial de precio máximo superior. Asimismo, podrá repercutir el coste real de los servicios complementarios prestados y que voluntariamente disfrute el inquilino, cuyo precio será autorizado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

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

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

Artículo 38. Financiación cualificada.

El promotor de la actuación que cumpla los requisitos establecidos para el presente Programa y que haya obtenido la financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años, de renta básica, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación de 200 euros por cada 10.000 euros de préstamo durante los diez primeros años de amortización del préstamo cualificado, excluido el período de carencia del mismo.

Artículo 39. Financiación cualificada en suelos públicos.

En el supuesto en que no esté prevista la venta de la promoción y, además, se realice sobre suelo público o aportado por promotor público, el promotor que, cumpliendo los requisitos establecidos para el presente Programa, haya obtenido financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años, de renta básica, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación de:

a) 200 euros por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años de amortización del mismo.

b) 250 euros por cada 10.000 euros de préstamo desde el sexto al vigésimo año de amortización del mismo.

Sección 3.^a**Viviendas protegidas en alquiler de iniciativa municipal y autonómica****Artículo 40. Objeto.**

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas destinadas en régimen de alquiler a familias con ingresos anuales que no superen 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Artículo 41. Condiciones y requisitos.

1. Las viviendas se destinarán, como residencia habitual y permanente, a familias cuyos ingresos anuales corregidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del presente Decreto, no superen 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

2. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrá incluir, hasta un 5 por ciento del total, viviendas destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá alcanzar los 120 metros cuadrados.

3. El precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica en Alquiler será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Segundo el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,60.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,80.

c) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el establecido en la letra b) incrementado en un 15 por ciento.

4. La renta anual inicial que se fije no superará el 5'5 por ciento de los precios máximos a que se refiere el apartado anterior de este artículo.

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

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

Artículo 42. Financiación cualificada.

1. El promotor de la actuación debe cumplir los requisitos establecidos para el presente Programa y obtener financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento de renta concertada, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. El promotor de la actuación que se comprometa a ofrecer, en el sexto año a contar desde la calificación definitiva, una opción de compra sobre todas las viviendas de la promoción, recibirá una subsidiación consistente en 230 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los 5 primeros años, y de 115 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo del sexto al décimo año de amortización.

La subsidiación no es aplicable al periodo de carencia del préstamo.

El promotor que opte por esta subsidiación complementaria deberá destinar el 50 por ciento de la renta que reciba en los años sexto a décimo a disminuir el precio de venta, el cual no será superior al precio máximo de venta establecido en el artículo 22 de este Decreto, vigente en el momento de la venta en el décimo año.

Sección 4.^a

Viviendas para la integración social

Artículo 43. Objeto.

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

Artículo 44. Condiciones y requisitos de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler.

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

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

3. El importe máximo de la renta que podrá el promotor percibir del Ayuntamiento u organización acreditada será el previsto en el apartado 4 del artículo 34 del presente Decreto para promociones de arrendamiento a 25 años, sin perjuicio de la renta que el Ayuntamiento o dicha organización reciba de los adjudicatarios en atención a sus circunstancias sociales y familiares.

Artículo 45. Financiación cualificada para la integración social en Promociones Públicas de Viviendas en Alquiler.

El promotor de la actuación que cumpla los requisitos establecidos para el presente Programa y que haya obtenido financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento de renta básica a 25 años, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación del préstamo en la cuantía y por los periodos que a continuación se indican:

a) 200 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante los cinco primeros años de amortización.

b) 250 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, del sexto al vigésimo año de amortización.

c) 460 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, del vigesimoprimer año hasta el vigesimoquinto año de amortización o hasta su cancelación si ésta se produjera con anterioridad.

Artículo 46. Subvención a la Corporación Local o a la organización acreditada.

Establecida por el promotor la cuota de renta a percibir de los adjudicatarios para las viviendas de la promoción, la Comunidad Autónoma, con el objeto de adecuar esta renta a las circunstancias sociales de las familias a las que se refiere el apartado 2 del artículo 44 del presente Decreto, colaborará con los Ayuntamientos u organizaciones acreditadas mediante una subvención equivalente al 50 por ciento de la renta fijada para las viviendas de esa promoción que se destinen a estas familias.

Artículo 47. Condiciones y requisitos de la Promoción Pública Directa.

1. Las viviendas se destinarán, como residencia habitual y permanente, a familias cuyos ingresos anuales no superen el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

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

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

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

5. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 1,5 por ciento de la cantidad que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por el precio básico nacional vigente en el momento de la calificación definitiva de la vivienda y por 1,40, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en el Ámbito Territorial de precio máximo superior.

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

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

Artículo 48. Financiación de las actuaciones de Promoción Pública Directa.

Las actuaciones de viviendas de Promoción Pública Directa se financiarán en su totalidad con fondos públicos procedentes de la Comunidad Autónoma o, en su caso, complementando la financiación cualificada establecida en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para viviendas en alquiler a 25 años, de renta básica.

Sección 5.^a

Bolsas de viviendas para alquiler

Artículo 49. Objeto.

El objeto del presente Programa es fomentar el arrendamiento de viviendas que se encuentren desocupadas mediante la constitución y gestión de bolsas de viviendas para el alquiler y el ejercicio de intermediación entre propietarios e inquilinos.

Artículo 50. Requisitos y condiciones.

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

2. La renta máxima inicial anual de alquiler de una vivienda libre no será superior al 5,5 por ciento del precio máximo de referencia establecido en el apartado 3 del artículo 41 del presente Decreto.

Si la vivienda hubiera obtenido financiación cualificada al amparo de una actuación protegida, la renta inicial anual será la establecida para su régimen de protección.

3. Las bolsas de viviendas en alquiler se gestionarán por Agencias de Fomento del Alquiler homologadas que hayan suscrito los oportunos convenios con la Consejería de Obras Públicas y Transportes. En dichos convenios se establecerán los mecanismos de acreditación del cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos.

Artículo 51. Medidas de fomento.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, al objeto de fomentar el alquiler desarrollará, en los términos que se prevean en los correspondientes convenios, las siguientes medidas:

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

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

c) En el supuesto que la Agencia de Fomento del Alquiler sea una persona jurídica sin ánimo de lucro y la intermediación inmobiliaria coadyuve a conseguir su finalidad principal, podrá percibir una ayuda económica consistente en una subvención de una cuantía máxima de 60.000 euros, a fin de facilitar el desarrollo de su actividad en la obtención de viviendas en arrendamiento destinadas a colectivos desfavorecidos.

Sección 6.^a

Adquisición de viviendas existentes para el alquiler

Artículo 52. Adquisición protegida.

La adquisición protegida de viviendas existentes para el alquiler se regirá por lo establecido en la Subsección 2.^a de la Sección 1.^a del Capítulo IV del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Sección 7.^a

Fomento del arrendamiento del parque residencial desocupado

Artículo 53. Ayudas a propietarios.

Las condiciones, requisitos e importe de las ayudas a propietarios de viviendas destinadas al alquiler, son los establecidos en el artículo 43 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 54. Ayudas a inquilinos

1. Podrán tener acceso a la subvención a inquilinos establecida en el artículo 15 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las personas que formalicen un contrato de arrendamiento de vivienda en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y en quienes concurren alguna de las circunstancias recogidas en el mencionado Real Decreto,

siempre que cumplan los requisitos de ingresos y renta del alquiler señalados en el citado artículo.

2. La cuantía y la duración de la subvención será la establecida en el artículo 16 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

3. En los contratos de arrendamiento que se presenten para la obtención de esta subvención, deberá haber intermediado una Agencia de Fomento del Alquiler.

4. El resto de los requisitos para su obtención así como el procedimiento para la tramitación de estas subvenciones, será establecido mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

5. La concesión de estas subvenciones estará condicionada a las disponibilidades presupuestarias, en los límites establecidos por el Ministerio de la Vivienda.

Sección 8.^a

Normas comunes del alquiler

Artículo 55. Obligaciones del promotor de vivienda protegida.

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

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

Artículo 56. Condiciones urbanísticas de los suelos.

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

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

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

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

Artículo 57. Promociones sobre suelos dotacionales.

Los promotores públicos podrán promover alojamientos y viviendas en alquiler sin opción a compra acogidos al amparo de los programas de Alojamientos Protegidos en Alquiler y Alojamientos y Viviendas en Alquiler para Jóvenes, sobre suelos de titularidad pública, calificados en los planes generales de ordenación urbanística vigentes, de servicios, dotaciones o equipamientos, previa modificación de la tipología si fuera necesario. Estos alojamientos y viviendas se destinarán a personas jóvenes o mayores, o que estén incluidos en algún grupo social con especial dificultad en el acceso a la vivienda, de los aludidos en el artículo 3 de este Decreto.

En estos suelos se deberán incorporar servicios colectivos destinados a los inquilinos de los alojamientos y las viviendas.

Para la adecuada tutela de estos alojamientos y viviendas podrán suscribirse acuerdos con la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social.

Artículo 58. Adjudicación de las viviendas.

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

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

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

Artículo 59. Plazo de duración de los contratos de alquiler de las viviendas.

Cuando se trate de una Promoción Pública en Alquiler, el plazo de duración de los contratos será de un año, prorrogable hasta cinco siempre que el arrendatario siga cumpliendo los requisitos exigidos.

Cuando el arrendador sea un promotor privado, el contrato estará sometido a las determinaciones de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Sección 9.^a

Fomento del acceso a la propiedad de viviendas desde el alquiler

Artículo 60. Venta de las viviendas y alojamientos protegidos en alquiler.

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

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

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

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

3. El precio máximo de las viviendas, de los alojamientos y de los garajes y trasteros será el establecido en el apartado 1 del artículo 32 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 61. Subvención para adjudicatarios de viviendas de promoción pública en alquiler.

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

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

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

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

CAPÍTULO III

Actuaciones protegidas de rehabilitación

Sección 1.^a

La transformación de la infravivienda

Artículo 62. Objeto.

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

Artículo 63. Condiciones y requisitos.

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

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

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

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

2. La mayoría de las familias beneficiadas por la actuación, que serán seleccionadas por el promotor público actuante, deberán tener unos ingresos familiares anuales no superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

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

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

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

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

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

En caso de transmisión el promotor público actuante podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto de conformidad con el artículo 97 de este Decreto y, además, el comprador o adquirente deberá respetar los acuerdos alcanzados entre el

vendedor y los arrendatarios o inquilinos y, en su caso, con la Administración actuante durante un plazo mínimo de 10 años.

8. Cuando se intervenga sobre edificios desocupados o con viviendas desocupadas, o como resultado de la actuación o con posterioridad queden viviendas desocupadas, se alquilarán durante el plazo de 10 años a familias con ingresos anuales no superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, y la renta anual será igual o inferior al 4 por ciento del precio de venta indicado.

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

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

Artículo 64. Financiación cualificada.

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

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

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

Artículo 65. Aportaciones de promotores.

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

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

Sección 2.^a

La rehabilitación autonómica

Artículo 66. Objeto.

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

Artículo 67. Condiciones y requisitos.

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

Cuando se trate de actuaciones promovidas por comunidades de propietarios sobre elementos comunes, al menos el 50 por ciento de los propietarios no superará dicho nivel de ingresos.

2. Las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener una antigüedad superior a 10 años.

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

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

3. Las actuaciones de rehabilitación que se acojan al presente Programa se deberán ejecutar en municipios que hayan sido declarados de Rehabilitación Autonómica por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

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

a) Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.

b) Estanqueidad frente a la lluvia.

c) Iluminación y ventilación de espacios.

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

e) Supresión de humedades de capilaridad y condensación.

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

g) Mejora de las condiciones de ahorro energético.

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

i) Redistribución interior.

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

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

Artículo 68. Financiación cualificada.

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

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

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

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

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

3. Para la entrega y distribución de las ayudas a los beneficiarios, los Ayuntamientos se considerarán entidades colaboradoras a los efectos previstos en el artículo 106 de la Ley

5/1983, de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 69. Ayudas para la rehabilitación de edificios de una sola vivienda.

Cuando la actuación de rehabilitación se ejecute sobre un edificio de una sola vivienda, las ayudas a aplicar serán las que correspondan a la actuación predominante.

Cuando concurren actuaciones de adecuación estructural y de mejora de las condiciones de habitabilidad, se considerará actuación predominante la primera de ellas.

Sección 3.^a Rehabilitación singular

Artículo 70. Actuaciones de Rehabilitación Singular.

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

2. La definición de este tipo de actuaciones se establecerá mediante Orden del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Dicha Orden contemplará la determinación de las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas y sus cuantías, las condiciones de los inmuebles y los beneficiarios, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas.

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

Sección 4.^a La rehabilitación de edificios

Artículo 71. Objeto.

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

Artículo 72. Condiciones y requisitos.

1. El promotor de la rehabilitación de los elementos comunes de un edificio residencial deberá ser la comunidad de propietarios del mismo o las asociaciones de vecinos legalmente constituidas donde aquéllas se engloben. Además, al menos el 50 por ciento de los propietarios de las viviendas habrá de tener ingresos anuales no superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

2. Los edificios deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener una antigüedad superior a 10 años.
- b) Tener una superficie útil mínima destinada a vivienda del 80 por ciento de la superficie útil total, excluidas del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.
- c) Presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención salvo que las adquiera por efecto de la actuación.

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

- a) Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
- b) Estanqueidad frente a la lluvia.
- c) Iluminación y ventilación de espacios.
- d) Instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- e) Supresión de humedades de capilaridad y condensación.
- f) Supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- g) Mejora de las condiciones de ahorro energético.
- h) Adecuación para el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones.
- i) Instalación, renovación y mejora de los ascensores y sus condiciones de seguridad.

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

Artículo 73. Financiación cualificada.

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

- a) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos, así como la dirección de las obras, o una ayuda por cuantía equivalente al importe de dichos conceptos con el límite 700 euros por vivienda o local participante en los costes de la actuación.
- b) Una subvención de cuantía equivalente al 75 por ciento del presupuesto protegible.

Artículo 74. Rehabilitación de edificios desocupados.

El rehabilitador de un edificio completo desocupado, incluyendo el supuesto previsto en los artículos 151 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Solicitar para las viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación su calificación como Viviendas Protegidas para venta o alquiler siempre sometidas a las condiciones y requisitos que resulten de aplicación.
- b) Si no se solicitara la calificación a que se refiere la letra anterior y las viviendas resultantes se destinan obligatoriamente a su incorporación a la Bolsa de Alquiler regulada en la Sección quinta del Capítulo II del Título I del presente Decreto para su arrendamiento durante, al menos, cinco años, el rehabilitador podrá solicitar unas ayudas económicas de cuantía equivalente a la establecida en la letra b) del artículo 72 del presente Decreto.

Sección 5.^a Rehabilitación de viviendas para el alquiler

Artículo 75. Condiciones y requisitos de las ayudas.

Las condiciones, requisitos e importe de las ayudas para la rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler, son los establecidos en el artículo 67 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Sección 6.^a

Adecuación funcional básica de vivienda

Artículo 76. Actuaciones de adecuación funcional básica de vivienda.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o que tengan reconocido al menos un 40 por ciento de grado de minusvalía y movilidad reducida, en los términos y condiciones previstos en dicho Decreto.

Artículo 77. Compatibilidad con las ayudas de apoyo a las familias andaluzas.

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

Sección 7.^a

Rehabilitación aislada de edificios y viviendas

Artículo 78. Condiciones y requisitos de las ayudas.

1. Las condiciones y requisitos para la calificación de actuaciones protegidas y la obtención de ayudas financieras para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, así como los importes de dichas ayudas, serán los contemplados en las Secciones 1.^a y 5.^a del Capítulo VI del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. Las ayudas para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas podrán concederse de manera complementaria a las reguladas en las Secciones 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a del Capítulo III del Título I del presente Decreto.

3. A efectos de las ayudas previstas en el artículo 69 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para la rehabilitación de edificios unifamiliares, cuando concurren actuaciones de adecuación estructural y de mejoras de las condiciones de habitabilidad, se considerará actuación predominante la primera de ellas.

Sección 8.^a

Normas comunes de rehabilitación

Artículo 79. Exención del cumplimiento de la normativa técnica.

Las actuaciones que se desarrollen de acuerdo a lo establecido en este Capítulo, así como aquellas otras que al amparo de lo regulado en el Capítulo VI del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se ejecuten en la Comunidad Autónoma de Andalucía, no estarán obligadas al cumplimiento de la normativa técnica, de diseño y calidad de las Viviendas Protegidas. No obstante, estas actuaciones deberán asegurar la obtención de los adecuados niveles de seguridad estructural y constructiva y adecuación funcional de los edificios, así como las adecuadas condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Artículo 80. Requisitos urbanísticos de los edificios y viviendas.

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

Artículo 81. Destino y ocupación de las viviendas.

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

Artículo 82. Limitaciones a la facultad de disponer.

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

2. Excepcionalmente y previa autorización de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se podrá transmitir las viviendas a sus inquilinos, dentro del periodo señalado en el apartado anterior, por un precio no superior al precio máximo vigente establecido para las viviendas protegidas de régimen especial en venta en el momento de la venta.

CAPÍTULO IV

Áreas de rehabilitación concertada y rehabilitación integral de barriadas

Sección 1.^a

Áreas de rehabilitación concertada

Artículo 83. Concepto.

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

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

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

Artículo 84. Solicitud, Programa de Actuación y tramitación.

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

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

3. El contenido del mencionado Programa de Actuación será el establecido en el Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las áreas de rehabilitación concertada.

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

Estas Direcciones Generales elevarán, en su caso, propuesta conjunta de declaración del Área de Rehabilitación

Concertada al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 85. Declaración y Órgano de Gestión.

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

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

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

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

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

Artículo 86. Desarrollo de las actuaciones.

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

Artículo 87. Concurrencia de Programas.

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

Sección 2.^a

Rehabilitación integral de barriadas

Artículo 88. Concepto.

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

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

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

Artículo 89. Gestión.

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

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

CAPÍTULO V

Disposiciones generales de las viviendas protegidas

Sección 1.^a

Normas generales

Artículo 90. Vivienda protegida.

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

Artículo 91. Actuaciones protegidas en materia de vivienda.

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

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

Artículo 92. Calificación de viviendas protegidas.

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

Artículo 93. Periodo de protección y descalificación.

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica concluirá al transcurrir totalmente el periodo establecido para la amortización del préstamo cualificado. En el caso de préstamos a 10 años, o en el supuesto de no existir préstamo, el periodo de protección será de 15 años contados desde la calificación definitiva. En el supuesto de amortización anticipada de préstamos a 25 años el periodo de protección no será inferior a 15 años, contados desde su calificación definitiva.

2. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas que hayan obtenido financiación cualificada al

amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, será de 30 años, contados desde su calificación definitiva.

3. El plazo de duración del régimen legal de las Viviendas en Alquiler con opción a compra para jóvenes será de 7 años.

Artículo 94. Destino de las viviendas protegidas y limitaciones a la facultad de adquirir.

1. Las Viviendas Protegidas, durante el periodo legal de protección se destinarán a residencia habitual y permanente de su adquirente o adjudicatario.

2. No podrán adquirir o promover para uso propio una vivienda protegida quienes sean titulares de pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

No obstante, por razones de movilidad laboral y con el fin de atender situaciones transitorias, podrán establecerse excepciones a lo dispuesto en el párrafo anterior mediante Orden de la persona titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 95. Precio máximo de venta.

Las viviendas protegidas, durante el periodo legal de protección no podrán ser enajenadas a un precio superior al precio inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la segunda o ulterior transmisión de que se trate y multiplicado por los siguientes coeficientes:

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

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

Artículo 96. Prohibición y limitaciones a la facultad de disponer.

A los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas protegidas, les será de aplicación la prohibición y las limitaciones a la facultad de disponer establecidas en el artículo 27 del presente Decreto y las previstas para cada uno de los Programas.

Artículo 97. Titularidad de la propiedad y del uso.

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

Artículo 98. Derechos de tanteo y retracto.

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

Estos derechos se ejercerán de conformidad con lo establecido en los artículos 1.507 y ss. del Código Civil, y con arreglo a lo dispuesto en el presente artículo, a cuyos efectos

se harán constar el ejercicio de los mismos en los contratos y escrituras de dichas viviendas.

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

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

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

Artículo 99. Superficie útil.

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

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

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

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

Artículo 100. Viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad.

Las viviendas protegidas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 54 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de su minusvalía, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido en cada programa de vivienda en un 20 por ciento.

Artículo 101. Distintos regímenes en un mismo edificio.

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

Sección 2.^a
La calidad de la vivienda

Artículo 102. Regulación y fomento de la calidad.

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

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

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

Artículo 103. Vivienda sostenible.

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

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

Artículo 104. Acceso a las nuevas tecnologías.

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

CAPÍTULO VI

Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma

Sección 1.^a

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

Artículo 105. Concepto y objetivos.

La gestión y administración del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía incluye las actuaciones tendentes a conocer, ordenar y disponer los bienes que integran dicho Patrimonio, con el objetivo de garantizar los fines sociales de las promociones construidas, ob-

teniendo la máxima rentabilidad posible y su asignación adecuada, en consonancia con su carácter de instrumento de la política de vivienda y, en concreto, de vivienda pública.

Artículo 106. Gestión y administración de las viviendas.

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

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

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

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

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

Artículo 107. Delegación de competencias.

1. En relación con el artículo 105 de este Decreto, y de acuerdo con los artículos 16 y siguientes de la Ley 3/1983, de 1 de junio, de Organización Territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los artículos 7 y 27 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y los artículos 66 a 68 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, se faculta al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para delegar en los Ayuntamientos, mediante los correspondientes convenios, las siguientes competencias:

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

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

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

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

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

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

Artículo 108. Destino de los recursos económicos.

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

Sección 2.^a

Las reparaciones del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía y gastos generales

Artículo 109. 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 viviendas protegidas de promoción pública y edificaciones complementarias, titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluyendo sus entes instrumentales, 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 110. Reparación en viviendas cedidas en régimen de compraventa.

1. En las viviendas de promoción pública cedidas en régimen de compraventa, las obras de reparación, 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, directamente o a través de sus entes instrumentales, podrán intervenir, en estas obras, mediante 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 prioritariamente en las zonas comunes de las promociones.

Artículo 111. Ejecución.

1. Las actuaciones de reparación a que se refiere el apartado 1 del artículo 109, se ejecutarán, sin perjuicio de las responsabilidades legales establecidas en el artículo 1.591 del Código Civil, por la Administración Autonómica o por los Ayuntamientos, mediante convenios en los que se fijarán las condiciones de la intervención.

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

Artículo 112. Gastos de reparación y mantenimiento.

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

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

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

Artículo 113. Tributos y cargas.

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

Artículo 114. Obras de reparación de urbanización.

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

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

TÍTULO II

ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

CAPÍTULO I

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

Sección 1.^a

Adquisición de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 115. Objeto.

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

Artículo 116. Condiciones y requisitos.

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

2. La edificabilidad residencial prevista en estas actuaciones deberá destinarse a la construcción de viviendas protegidas definidas en el presente Decreto con la excepción de las de precio o renta concertados.

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

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

5. El pliego de condiciones jurídico-administrativas para la enajenación de los suelos que admitan otros usos, además del residencial, garantizará que el precio de la adjudicación de la

superficie edificable correspondiente a este uso no excede de lo anteriormente expuesto.

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

Artículo 117. Financiación.

La financiación de las actuaciones previstas en esta Sección consistirá en una subvención de cuantía fija por vivienda protegida que ascenderá a 2.500 euros para las actuaciones que se lleven a cabo en los municipios del ámbito territorial de precio máximo superior; de 2.000 euros para las que se desarrollen en el ámbito territorial primero; y de 1.500 euros para las que se desarrollen en el ámbito territorial segundo.

El importe de dicha subvención no podrá superar el 70 por ciento del coste de adquisición del suelo.

Sección 2.^a

Adquisición de suelo por el sistema de expropiación e inmediata urbanización para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 118. Objeto.

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

Artículo 119. Condiciones y requisitos.

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

2. La edificabilidad residencial de los suelos incorporados en el Patrimonio Municipal de Suelo previstos en estas actuaciones deberá destinarse a la construcción de viviendas protegidas definidas en el presente Decreto con la excepción de las de precio o renta concertados.

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

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

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

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

Artículo 120. Financiación.

Estas actuaciones contarán con ayudas financieras de la Comunidad Autónoma, siempre que el Ayuntamiento, cumpliendo los requisitos establecidos en el presente Programa, haya obtenido la financiación establecida en artículo 47 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para actuaciones de urbanización protegida de suelo. Estas ayudas se materializarán mediante el otorgamiento de una subvención global de una cuantía máxima de hasta 7.000 euros por vivienda protegida para las actuaciones que se desarrollen en el ámbito territorial de precio máximo superior; de hasta 6.200 euros por vivienda protegida para las que se desarrollen en el ámbito territorial primero; y de hasta 4.200 euros por vivienda protegida para las del ámbito territorial segundo.

Dichas subvención no podrá superar el 70 por ciento del coste total de la actuación de suelo.

Sección 3.^a

Adquisición de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo a efectos de su inmediata edificación

Artículo 121. Objeto.

El objeto del presente programa es colaborar con los Ayuntamientos del ámbito territorial segundo para la adquisición y, en su caso, urbanización de solares o suelos, que se incorporen al Patrimonio Municipal de Suelo para su inmediata edificación con destino a viviendas protegidas de régimen especial en venta o para el alquiler de renta básica, alojamientos protegidos o para la integración social.

Artículo 122. Requisitos.

1. El destino de la totalidad de los suelos incluidos en el ámbito de estas actuaciones ha de ser la inmediata construcción de viviendas protegidas de régimen especial en venta o para el alquiler de renta básica, alojamientos protegidos o para la integración social.

2. Las actuaciones, que deberán llevarse a cabo sobre suelo urbano, habrán de estar previstas en el planeamiento general vigente en el momento de la solicitud de las ayudas.

3. Las actuaciones previstas en este programa habrán de ser promovidas directamente por los Ayuntamientos por sí o mediante organismo, o entidad de derecho público o sociedad mercantil cuyo capital social deberá ser íntegramente de titularidad pública.

4. Al momento de la solicitud de las ayudas previstas en este programa, habrá de acreditarse la titularidad del suelo objeto de la actuación, y la solicitud de calificación provisional de las viviendas que se van a edificar.

En ningún caso serán objeto de subvención las actuaciones sobre los suelos que hayan sido adquiridos dos años antes de la solicitud de la calificación provisional de las viviendas.

Artículo 123. Financiación.

La financiación de las actuaciones previstas en esta Sección consistirá en una subvención de cuantía fija de 1.500 euros por vivienda.

Dichas subvención no podrá superar el 70 por ciento del coste de adquisición y, en su caso, de urbanización del suelo.

Sección 4.^a

Adquisición de terrenos de interés regional por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su incorporación al Patrimonio Autónomo de Suelo

Artículo 124. Objeto.

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

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

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

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

Artículo 125. Contenido del Programa.

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

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

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

Artículo 126. Financiación.

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

Sección 5.^a

Normas comunes a los Patrimonios Públicos de Suelo

Artículo 127. Compatibilidad con las actuaciones protegidas en materia de suelo.

Las actuaciones enumeradas en las Secciones 1.^a, 3.^a y 4.^a del presente Capítulo serán compatibles con las actuaciones de urbanización de suelo previstas en el Capítulo V del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y en el Capítulo II del Título II del presente Decreto.

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

Artículo 128. Características y condiciones.

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

El plazo para la puesta en el mercado será, como máximo, de 1 año desde la finalización de las obras de urbanización, o desde la calificación definitiva de las actuaciones protegidas en materia de suelo.

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

Artículo 129. Solicitud.

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

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

Artículo 130. Desarrollo de las actuaciones.

1. La actuación se desarrollará de conformidad con el contenido de la Resolución de concesión de la subvención del titular de la Delegación Provincial correspondiente que contendrá, entre otros aspectos, la descripción de la actuación, los compromisos que asumen cada una de las partes en la ejecución y financiación de la actuación, el presupuesto protegible, las ayudas públicas a cargo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la forma de pago de las mismas, el destino de los suelos, las condiciones de urbanización y criterios para fijar el precio de adjudicación o tipo de licitación de la superficie correspondiente a los distintos usos. En el supuesto de adquisición por expropiación e inmediata urbanización y pago del justiprecio en especie, la Resolución, previa expedición de la Cédula de Calificación Provisional, fijará además, los costes de urbanización y las ayudas correspondientes a las actuaciones de urbanización previstas en el artículo 47 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

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

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

realizar en especie, se deberá acreditar la existencia de un acuerdo o convenio con el expropiado que exprese la valoración y características de los terrenos ofrecidos por la Administración actuante.

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

CAPÍTULO II

Actuaciones protegidas en materia de suelo

Sección 1.^a

Urbanización de suelo para su inmediata edificación

Artículo 131. Objeto.

El objeto del presente Programa es fomentar la urbanización de suelo destinado a la promoción de viviendas protegidas definidas en el presente Decreto con la excepción de las de precio o renta concertados, completando la financiación cualificada al promotor establecida para este tipo de actuaciones en el artículo 47 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 132. Condiciones y requisitos.

1. El destino preferente de los suelos de estas actuaciones será la promoción de viviendas definidas en el presente Decreto, con excepción de las de precio o renta concertados, a cuyo efecto deberá destinarse a dicho uso, al menos, el 50 por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito de urbanización definido en el artículo 45.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. Estas actuaciones deberán cumplir, con los requisitos y las condiciones establecidas en el Capítulo V del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y los previstos en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto, debiendo quedar acreditados estos requisitos y condiciones en las correspondientes memorias de viabilidad técnico-financiera.

Artículo 133. Financiación.

Los promotores que hayan obtenido ayudas financieras de conformidad con lo previsto en el artículo 47 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, podrán percibir una subvención con cargo al presupuesto de la Comunidad Autónoma consistente en 1.200 euros por vivienda protegida, cuando se desarrollen en el ámbito territorial de precio máximo superior, o de 900 euros por vivienda protegida cuando se ubique en un municipio del ámbito territorial primero, siempre que al menos el 65 por ciento de la edificabilidad residencial se destine a viviendas protegidas.

En ningún caso, podrá percibirse la subvención prevista en el párrafo anterior, cuando las ayudas reconocidas conforme al artículo 47 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, excedan del 70 por ciento del coste de urbanización. En el supuesto de que las ayudas, incluidas las de la Comunidad Autónoma, excedieran de ese porcentaje, el promotor sólo tendrá derecho a percibir la parte proporcional de la subvención autonómica hasta llegar al límite máximo.

Sección 2.^a

Áreas de urbanización prioritaria de suelo

Artículo 134. Objeto.

El objeto del presente Programa es fomentar la urbanización de suelo en ámbitos de especial complejidad, asegurar su destino a la promoción de viviendas protegidas definidas en el presente Decreto con la excepción de las de precio o renta concertados, y garantizar una reserva mínima a la construcción de viviendas de aquellos Programas del presente Decreto destinados a la población con mayores problemas en el

acceso a la vivienda, completando las ayudas financieras al promotor establecidas para este tipo de actuaciones en el artículo 47 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 135. Condiciones y requisitos.

1. Se entenderán como áreas de urbanización prioritaria de suelo a efectos del presente Plan, aquéllas en las que, conteniendo los requisitos previstos en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 45 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se destine como mínimo un 75 por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito de urbanización a la promoción de las viviendas protegidas definidas en el presente Decreto con la excepción de las de precio o renta concertados, de las que al menos un 25 por ciento del total de la edificabilidad residencial deberá destinarse a la promoción de viviendas protegidas de régimen especial en venta o para el alquiler de renta básica, alojamientos protegidos o para la integración social, salvo lo dispuesto en el artículo 45.4 del mencionado Real Decreto para los Patrimonios Públicos de suelo.

2. Estas actuaciones deberán cumplir los requisitos y las condiciones establecidas en el Capítulo V del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y los previstos en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto, y adecuarse a la demanda local de suelo y vivienda de los municipios o áreas en que se inserten, debiendo quedar justificadas estas circunstancias en las correspondientes memorias de viabilidad técnico-financiera.

3. A los efectos del artículo 46.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, con carácter previo a la declaración de área de urbanización prioritaria se formalizará un acuerdo entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento donde se ubique la actuación. Cuando el promotor de dicha actuación sea una persona distinta de un Ayuntamiento, deberá presentar su solicitud ante el Ayuntamiento donde aquella se encuentre ubicada, quien una vez analizada presentará la propuesta de declaración de área de urbanización prioritaria en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 136. Financiación.

Los promotores de actuaciones incluidas dentro de un área de urbanización prioritaria de suelo que hayan obtenido ayudas financieras de conformidad con lo previsto en el artículo 47 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, podrán percibir, por vivienda protegida en régimen especial en venta o para el alquiler de renta básica, alojamientos protegidos o para la integración social, una subvención con cargo al presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía consistente en 1.500 euros cuando se desarrollen en el ámbito territorial de precio máximo superior, o de 1.000 euros cuando se ubique en un municipio del ámbito territorial primero.

En ningún caso, podrá percibirse la subvención prevista en el párrafo anterior, cuando las ayudas reconocidas conforme al artículo 47 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, excedan del 80 por ciento del coste de urbanización. En el supuesto de que las ayudas, incluidas las de la Comunidad Autónoma, excedieran de ese porcentaje, el promotor sólo tendrá derecho a percibir la parte proporcional de la subvención autonómica hasta llegar al límite máximo.

Sección 3.^a

Normas comunes a las actuaciones protegidas en materia de suelo

Artículo 137. Requisitos.

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

1. Viabilidad técnico-urbanística.

Las actuaciones protegidas en materia de suelo deberán estar previstas en el planeamiento general vigente, responder a las prioridades y previsiones de dicho planeamiento y ejecu-

tarse por alguno de los sistemas de actuación establecidos en la normativa urbanística vigente.

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

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

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

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

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

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

2. Viabilidad económico-financiera.

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

3. Adecuación a la demanda local.

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

Artículo 138. Procedimiento.

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

2. La declaración de la actuación como protegida, la expedición, si procede, de la correspondiente Cédula de Calificación Provisional y la concesión de la subvención se tramitarán y resolverán de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en el Capítulo V del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y en este Capítulo, en la forma que establezcan las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

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

TÍTULO III

RECURSOS FINANCIEROS

Artículo 139. Convenios con entidades de crédito.

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

presupuestarias de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la forma establecida en este Decreto.

TÍTULO IV

ACTUACIONES PROTEGIDAS DE VIVIENDA PARA JÓVENES

Sección 1.^a

Vivienda joven en venta

Artículo 140. Objeto

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda de jóvenes con ingresos anuales que no superen 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Artículo 141. Condiciones y requisitos.

1. Las viviendas se destinarán como residencia habitual y permanente de sus adquirentes, que serán jóvenes cuyos ingresos anuales corregidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del presente Decreto, no superen 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

2. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir, hasta un 5 por ciento del total, viviendas destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá alcanzar los 90 metros cuadrados.

3. El precio máximo de venta de estas viviendas protegidas será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,40.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en la letra a), incrementado en un 15 por ciento

Artículo 142. Financiación cualificada.

1. El promotor de la actuación deberá obtener financiación cualificada para las viviendas protegidas de precio general, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. Los adquirentes que cumplan las condiciones y requisitos establecidos en el artículo anterior, y siempre que se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, definido en el artículo 12 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, podrán obtener una ayuda compatible con la establecida en la Sección 3.^a del presente Título por un importe equivalente al 3 por ciento del precio de adquisición de la vivienda y de los anejos vinculados que figure en la correspondiente escritura pública, con destino a contribuir al abono del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava la transmisión.

Sección 2.^a

Viviendas y alojamientos en alquiler

Artículo 143. Objeto.

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

Artículo 144. Condiciones y requisitos.

1. Las viviendas y alojamientos se destinarán, en régimen de arrendamiento, a jóvenes y mayores cuyos ingresos anuales familiares no superen 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, pudiéndose celebrar los correspondientes convenios con la Consejería de Igualdad y Bienestar Social, para facilitar en estas actuaciones la integración de los mayores.

2. Las viviendas y alojamientos tendrán una superficie útil máxima de 50 metros cuadrados. Cuando se trate de aloja-

mientos será de aplicación la limitación de superficie establecida en el apartado 3 del artículo 37 de este Decreto.

3. La renta anual inicial que se fije para la vivienda será igual o inferior al 3,5 por ciento de la cantidad que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la calificación definitiva de la vivienda y por 1,55, incrementado, a su vez, en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en un municipio situado en un ámbito territorial de precio máximo superior.

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

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

Artículo 145. Financiación cualificada.

1. El promotor de la actuación que cumpla los requisitos establecidos para el presente Programa y que haya obtenido financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento de renta básica, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación de 100 euros por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años del período de amortización de dicho préstamo cualificado, excluido el período de carencia.

Los promotores de viviendas cuya superficie útil no excedan de 45 metros, podrán obtener las subvenciones que se establecen en el artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. Cuando el promotor de la actuación se comprometa a ofrecer, en el sexto año a contar desde la calificación definitiva, una opción de compra sobre todas las viviendas de la promoción, cuando se trate de préstamos a 10 años, o sobre el 50 por ciento de las viviendas, en caso de préstamos a 25 años, recibirá una subsidiación complementaria a la financiación establecida en apartado anterior, de las siguientes cuantías:

3. En el caso de préstamos a 25 años: 200 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los 5 primeros años, prorrogable por otro período de la misma duración y la misma cuantía.

4. En el caso de préstamos a 10 años: 230 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los 5 primeros años, y de 115 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo del sexto al décimo año de amortización.

En ambos casos, la subsidiación no es aplicable al período de carencia del préstamo.

El promotor que opte por esta subsidiación complementaria deberá destinar el 50 por ciento de la renta que reciba en los años sexto a décimo a disminuir el precio máximo de venta, el cual no será superior al precio de venta establecido en el artículo 25 de este Decreto, vigente en el momento de la venta en el décimo año.

Artículo 146. Financiación cualificada para los alojamientos en suelos públicos.

En el supuesto en que no esté prevista la venta de la promoción y, además, se realice sobre suelo público o aportado por promotor público, el promotor que, cumpliendo los requisitos establecidos para el presente Programa, haya obtenido la financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años, de renta básica, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, recibirá una ayuda complementaria consistente en:

a) 200 euros por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años de amortización del mismo.

b) 250 euros por cada 10.000 euros de préstamo desde el sexto al vigésimo año de amortización del mismo.

c) una subvención de 2.500 euros por vivienda ejecutada.

Sección 3.ª

Viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes

Artículo 147. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas destinadas al alquiler con opción a compra para jóvenes con ingresos anuales que no superen 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Artículo 148. Condiciones y requisitos.

1. Las viviendas se destinarán, como residencia habitual y permanente, a familias cuyos ingresos anuales corregidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del presente Decreto, no superen 2'5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

2. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados.

3. El precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,40.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el establecido en la letra a) incrementado en un 15 por ciento.

4. La renta anual inicial máxima que se fije será el 7 por ciento del precio máximo de referencia a que se refiere el apartado anterior.

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

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

5. El promotor de la actuación en el contrato de arrendamiento dará una opción de compra de la vivienda al arrendatario, que la podrá ejercer en el séptimo año de duración del contrato mencionado.

6. El precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra será el resultado de multiplicar el precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por un coeficiente de actualización que será igual a 2, y minorado en la mitad de las cantidades abonadas por el arrendatario al promotor en concepto de renta durante la duración del contrato de arrendamiento.

7. La persona que haya ejercitado la opción de compra, no podrá transmitir la vivienda a un precio superior al que la haya adquirido durante un plazo de 3 años a contar desde la fecha de la escritura pública de compraventa. Esta limitación a la facultad de disponer deberá constar en la escritura pública de compraventa y ser inscrita en el Registro de la propiedad mediante el asiento oportuno.

Artículo 149. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada al promotor consistirá en un préstamo cualificado, con un período de amortización de 7 años, concedido por las entidades financieras que hayan suscrito el Convenio a que hace referencia el artículo 138 de esta

norma, con las características establecidas en el Capítulo II del Título Preliminar del presente Decreto.

2. Las personas arrendatarias de las viviendas podrán optar a las siguientes subvenciones:

a) Durante los dos primeros años de duración del contrato de alquiler podrán optar a una subvención que no excederá del 40 por ciento de la renta que se vaya a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 €, regulada en el artículo 54 del Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio.

b) Durante los años tercero a séptimo podrán optar a una subvención de cuantía equivalente al 20 por ciento de la renta que se vaya a satisfacer.

Sección 4.^a Otras ayudas

Artículo 150. Ayuda a la adquisición de vivienda.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes concederá una subvención de mil euros a los jóvenes adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas acogidas a los Programas de Viviendas protegidas regulados en el presente Decreto destinada a ayudar a los gastos de la escritura pública de adquisición, adjudicación o declaración de obra nueva y de inscripción en el Registro de la Propiedad e impuestos que gravan la adquisición y promoción de viviendas.

Disposición adicional primera. Referencias a la normativa estatal.

Las referencias que se contienen en el Decreto 149/2003, de 10 de junio, a la normativa reguladora de los Planes Estatales 2002-2005 y 2005-2008, se entenderán realizadas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, al Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio y al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, de acuerdo con la vigencia temporal de cada uno de ellos.

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

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

Disposición adicional tercera. Sujetos preferentes de las ayudas públicas.

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

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

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

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

A excepción del Programa de Alojamientos Protegidos en Alquiler cuya normativa será desarrollada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, las Normas Técnicas de Diseño

y Calidad aplicables a las Viviendas de Protección Oficial, regirán para el resto de las figuras.

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

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

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

Disposición adicional séptima. Publicidad institucional.

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

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

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

Disposición adicional novena. Eficacia temporal.

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

No obstante, las solicitudes de dichas actuaciones en Áreas de Rehabilitación Concertada podrán presentarse con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, si se encuentran incluidas en Programas de Actuación aprobados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes con anterioridad a dicha fecha.

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

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

Disposición adicional undécima. Cooperativas de viviendas con secciones.

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

Disposición adicional duodécima. Registro Público de Agencias de Alquiler.

En el marco del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo se crea un registro de carácter administrativo con la denomi-

nación de Registro Público de Agencias de Alquiler. Su composición y funcionamiento se regulará por las normas de desarrollo del presente Decreto.

Disposición adicional decimotercera. Régimen de promoción obligatoria en determinados suelos

Cuando las viviendas se ejecuten sobre suelo con destino a vivienda protegida procedente de las reservas de terrenos establecidas en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al menos el 25 por ciento de las viviendas de cada promoción se acogerá a alguno o algunos de los programas destinados a familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el Indicador de Renta de Efectos Múltiples, salvo que el planeamiento general establezca de manera motivada otros porcentajes

Disposición adicional decimocuarta. Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo B.

Cuando se declare la inclusión de municipios andaluces en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo B, el precio máximo de venta o, en los programas de alquiler, de referencia de las viviendas se incrementará en un 20 por ciento sobre el establecido para el Ámbito Territorial Primero. En el supuesto de adquisición protegida de viviendas usadas el incremento será del 40 por ciento.

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

Las actuaciones de Planes anteriores correspondientes al Programa de Viviendas Públicas Cofinanciadas que, habiendo sido incluidas en las oportunas Programaciones Específicas, hayan iniciado, al 21 de junio de 2003, fecha de entrada en vigor del Decreto 149/2003, de 10 de junio, en su redacción originaria, la contratación de la redacción del proyecto, podrán ejecutarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 166/1999, de 27 de julio, siempre que los suelos para las viviendas objeto de la actuación cumplan los requisitos previstos en el artículo 56 del presente Decreto y el promotor sea titular del suelo a la entrada en vigor del mismo.

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

Las actuaciones del Programa de Transformación de la Infravivienda que, al 21 de junio de 2003, fecha de entrada en vigor del Decreto 149/2003, de 10 de junio, en su redacción originaria, no hayan iniciado la fase de ejecución de obras, podrán solicitar al correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes acogerse a lo establecido en el mismo. Dicha solicitud, acompañada de informe favorable de la Delegación Provincial correspondiente, será resuelta por el titular de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la citada Consejería.

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

Las ayudas previstas en los artículos 115 y 116 del Decreto 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999/2002, en las redacciones dadas al mismo por el Decreto 145/2001, de 19 de junio y Decreto 127/2002, de 17 de abril, que al 21 de junio de 2003, fecha de entrada en vigor del Decreto 149/2003, de 10 de junio, en su redacción originaria, no hayan alcanzado la materialización del pago, se tramitarán en la forma prevista en el artículo 21.2 de dicho Decreto, a cuyo efecto se determinará su importe íntegro durante cinco años calculando las cuotas de amortización al tipo de interés efectivo vigente para los préstamos cualificados en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva.

Disposición transitoria cuarta. Adjudicación de viviendas de promoción pública.

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

Disposición transitoria quinta. Régimen de las actuaciones en materia de vivienda.

1. Las actuaciones de viviendas protegidas que a la entrada en vigor del Decreto 180/2005, de 26 de julio, no hubieran obtenido calificación provisional, o habiéndola obtenido estén pendientes de financiación cualificada, y en tanto no se publique en el Boletín Oficial del Estado el acuerdo del Consejo de Ministros a que se refiere la Disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, podrán optar por las ayudas establecidas en el presente Decreto, en su redacción dada por el citado Decreto 180/2005, de 26 de julio, o por las vigentes hasta el 5 de agosto de 2005, siempre que se cumplan los requisitos exigidos. La elección de una u otra vía, cuando el programa contemple financiación estatal, supondrá la adecuación a lo regulado por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, en el primer caso y conforme al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, en el segundo caso.

2. Las actuaciones calificadas provisionalmente que, conforme a lo establecido en la Disposición transitoria segunda del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por no haber obtenido préstamo cualificado se incluyan en el Plan Estatal 2005-2008, se registrarán por lo establecido en el presente Decreto, en su redacción dada por el Decreto 180/2005, de 26 de julio.

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

Las actuaciones protegidas de suelo de los Planes anteriores que al 21 de junio de 2003, fecha de entrada en vigor del Decreto 149/2003, de 10 de junio, en su redacción originaria, hubiesen obtenido la calificación provisional y la financiación de conformidad con el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, se ejecutarán según lo dispuesto en el Decreto 166/1999, de 27 de julio.

Disposición transitoria séptima. Régimen de las actuaciones en materia de suelo.

1. Las actuaciones protegidas en materia de suelo que a la entrada en vigor del Decreto 180/2005, de 26 de julio, hubiesen obtenido Calificación Provisional pero que estuvieran pendientes de financiación de conformidad con el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, podrán acogerse a lo establecido en el presente Decreto, en su redacción dada por el citado Decreto 180/2005, de 26 de julio, siempre que sus características se adecuen al mismo, mediante la oportuna solicitud a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2. Las actuaciones protegidas en materia de suelo que a la entrada en vigor del Decreto 180/2005, de 26 de julio, se encuentren pendientes de Calificación Provisional, podrán acogerse a lo establecido en el presente Decreto, en su redacción dada por el citado Decreto 180/2005, de 26 de julio, siempre que sus características se adecuen al mismo, mediante la oportuna solicitud a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

3. Las actuaciones de adquisición de suelo para su incorporación a los Patrimonios Públicos de Suelo que a la entrada en vigor del Decreto 180/2005, de 26 de julio, se encuentren pendientes de Resolución de concesión, podrán acogerse a lo establecido en el presente Decreto, en su redacción dada por el Decreto 180/2005, de 26 de julio, siempre que sus características se adecuen al mismo, mediante la oportuna solicitud

a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de tres meses.

Disposición transitoria octava. Actuaciones acogidas al Programa de Rehabilitación de Edificios.

Las actuaciones acogidas al Programa de Rehabilitación de Edificios, que a la entrada en vigor del Decreto 81/2007, de 20 de marzo, no hubieran obtenido ayudas complementarias procedentes de otros programas regulados en la normativa autonómica andaluza o estatal, podrán solicitar una ayuda complementaria a la Consejería de Obras Públicas y Transportes hasta alcanzar una cuantía equivalente a la prevista en el artículo 73 b) del presente Decreto.

Disposición transitoria novena. Aplicación de los nuevos precios máximos.

Los nuevos precios máximos que establece esta norma se aplicarán a las promociones que obtengan la Calificación Provisional con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 81/2007, de 20 de marzo, y que cumplan la totalidad de los requisitos establecidos para cada Programa.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

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

Disposición final primera. Habilitación para la solicitud de la declaración de Ámbitos Territoriales de precio máximo superior y para la modificación de los Ámbitos Territoriales.

1. Se faculta a la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para solicitar al Ministerio de Vivienda la declaración de Ámbitos Territoriales de precio máximo superior, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, así como para dictar las normas y realizar las actuaciones necesarias para la aplicación de las disposiciones que sobre la referida declaración establece el citado Real Decreto.

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

Disposición final segunda. Habilitación normativa.

Se faculta a la Consejera de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones precise el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

ANEXO I

ÁMBITOS TERRITORIALES PARA LA APLICACIÓN DEL PRECIO BÁSICO Y PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y RENTA ESTABLECIDOS EN EL PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 2003-2007

1. ÁMBITO TERRITORIAL PRIMERO

Provincia de Almería

Adra
Albox
Almería
Benahadux
Berja
Carboneras
Cuevas de Almanzora
Dalías

El Ejido
Enix
Gádor
Garrucha
Huércal de Almería
Huércal-Overa
La Mojónera
Mojácar
Níjar
Pechina
Pulpi
Roquetas de Mar
Rioja
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
Medina-Sidonia
Puerto Real
Rota
San Fernando
Sanlúcar de Barrameda
San Roque
Tarifa
Ubrique
Vejer de la Frontera
Villamartín

Provincia de Córdoba

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

Provincia de Granada

Albolote
Albondón
Albuñol
Alfacar
Alhendín
Almuñécar
Armillá
Atarfe
Baza
Cájar

Cenes de la Vega
Chauchina
Churriana
Cijuela
Cúllar Vega
Dílar
Fuente Vaqueros
Gójar
Granada
Guadix
Gualchos
Güevéjar
Huétor Vega
Illora
Jun
Lachar
La Zubia
Las Gabias
Loja
Lújar
Maracena
Monachil
Motril
Ogijares
Otura
Peligros
Pinos Genil
Pinos Puente
Polopos
Pulianas
Rubite
Salobreña
Santa Fé
Sorvilán
Vegas del Genil
Viznar

Provincia de Huelva

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

Provincia de Jaén

Alcalá la Real
Alcaudete
Andújar
Baeza
Bailén
Cazorla
Jaén
La Carolina
La Guardia
Linares
Los Villares
Jamilena
Jódar

Mancha Real
Martos
Mengibar
Torre del Campo
Torredonjimeno
Úbeda
Villacarrillo

Provincia de Málaga

Algarrobo
Alhaurín de la Torre
Alhaurín el Grande
Almogía
Álora
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 Guadaira
Almensilla
Arahal
Bormujos
Brenes
Camas
Carmona
Castilleja de la Cuesta
Castilleja de Guzmán
Coria del Río
Dos Hermanas
Écija
Espartinas
El Viso del Alcor
Estepa
Gelves
Gines
La Algaba
La Puebla de Cazalla
La Puebla del Río
La Rinconada
Las Cabezas de San Juan
Lebrija
Lora del Río
Los Palacios y Villafranca
Mairena del Alcor
Mairena del Aljarafe
Marchena
Morón de la Frontera
Osuna
Palomares
Pilas
Puebla del Río
Salteras
San Juan del Aznalfarache

Sanlúcar la Mayor
Santiponce
Sevilla
Tomares
Utrera
Valencina de la Concepción

2. ÁMBITO TERRITORIAL SEGUNDO

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

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN

ORDEN de 20 de junio de 2007, por la que se convocan y regulan ayudas económicas para financiar actividades extraescolares organizadas por las federaciones y confederaciones de asociaciones de padres y madres del alumnado con necesidades específicas de apoyo educativo, asociadas a sus capacidades personales, escolarizado en centros educativos sostenidos con fondos públicos, durante el curso 2006-07.

La Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación (LOE), en su artículo 72.5, refiriéndose a los recursos para el alumnado con necesidad específica de apoyo educativo, establece que las Administraciones educativas podrán colaborar con otras Administraciones o entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, instituciones o asociaciones, para facilitar la escolarización y una mejor incorporación de este alumnado al centro educativo.

Para contribuir al desarrollo de las acciones previstas en la Ley 9/1999, de 18 de noviembre, de Solidaridad en la Educación, la Administración de la Junta de Andalucía fomenta la colaboración con los agentes económicos y sociales, las confederaciones, federaciones y asociaciones de padres y madres del alumnado, organizaciones no gubernamentales, entidades de acción voluntaria, así como con otras entidades sin ánimo de lucro. Dicha colaboración tiene por objeto complementar la atención que recibe parte del alumnado con necesidades educativas especiales permanentes, escolarizado en centros educativos sostenidos con fondos públicos, mediante intervenciones y programas de estimulación y compensación, complementarios a la educación, dirigidos al desarrollo de las capacidades personales, la comunicación y la socialización.

Asimismo, la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía, dispone que las Administraciones Públicas ampararán la iniciativa privada sin ánimo de lucro, colaborando en el desarrollo de estas actividades mediante asesoramiento técnico, coordinación, planificación y apoyo económico. También recoge que recibirán especial atención las instituciones, asociaciones y fundaciones sin fin de lucro, promovidas por las personas con discapacidad, sus familiares o sus representantes legales. Esta Ley contempla igualmente que la iniciativa privada podrá colaborar con los poderes públicos en la prestación de servicios en el marco de la legislación vigente.

De conformidad con el artículo 5 del Decreto 147/2002, de 14 de mayo, por el que se establece la ordenación de la atención educativa al alumnado con necesidades educativas especiales asociadas a sus capacidades personales, se plantea como objetivo establecer un marco de colaboración y cooperación entre la Administración educativa y las entidades sin ánimo de lucro y las organizaciones que representen

al alumnado con necesidades educativas especiales asociadas a sus capacidades personales o a sus representantes legales.

Para lo cual se dispone que la Consejería de Educación colaborará mediante acuerdos, convenios o convocatorias de ayudas económicas con otras administraciones públicas, instituciones y entidades sin ánimo de lucro para la realización de actividades extraescolares destinadas a mejorar la atención del alumnado con discapacidad o con necesidades específicas de apoyo educativo por altas capacidades (según lo establecido en el título II, sobre la Equidad en la Educación, capítulo I, alumnado con necesidad específica de apoyo educativo de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación).

Igualmente, es preciso tener en cuenta que las distintas federaciones de asociaciones de padres y madres del alumnado con necesidades educativas especiales han participado en las convocatorias desde el curso 2000/2001 y han mostrado su voluntad de continuar desarrollando actividades extraescolares, que complementen la labor educativa de los centros docentes, mediante el empleo de sus propios recursos humanos y materiales, y han venido colaborando con las distintas administraciones, con competencias en este ámbito, en la realización de actividades y programas dirigidos a este mismo fin.

La convocatoria se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el título VIII de la Ley 5/1983, de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que determina la normativa aplicable a las subvenciones y ayudas públicas que puedan otorgarse en materias cuya competencia se ostente por la Comunidad Autónoma, estableciendo que serán concedidas con arreglo a los principios de publicidad, libre concurrencia y objetividad, todo ello derivado de las nuevas exigencias incorporadas en la normativa vigente, tras la entrada en vigor del Decreto 254/2001, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos para la concesión de subvenciones y ayudas públicas por la Administración de la Junta de Andalucía y sus Organismos Autónomos y su régimen jurídico, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la referida Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

La Consejería de Educación, por todo ello y en su virtud, y en uso de las atribuciones que me han sido conferidas por el artículo 107 de la Ley General de Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía,

D I S P O N G O

Artículo 1. Objeto, ámbito de aplicación y convocatoria.

1. La presente Orden tiene por objeto regular las bases de concesión y convocar las ayudas económicas a las federaciones o confederaciones de carácter interprovincial, de asociaciones específicas de padres y madres del alumnado con necesidades educativas especiales debidas a discapacidad o trastornos graves de conducta o con necesidades específicas de apoyo educativo por presentar altas capacidades, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la realización de actividades extraescolares fuera del horario lectivo, destinadas al alumnado de estas características de todos los niveles educativos, salvo los universitarios, escolarizado en centros educativos sostenidos con fondos públicos.

2. Las actividades se desarrollarán durante el curso escolar 2006-2007, entre los meses de septiembre de 2006 y agosto de 2007.