

**Proyecto de Orden por la que se regulan las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas.**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, establece en su Título III la rehabilitación de viviendas como instrumento para la promoción de este derecho. A tal efecto, la Ley insta a las Administraciones Públicas andaluzas a promover actuaciones que tengan por objeto el fomento de la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación del parque de viviendas existente, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de velar por el mantenimiento de sus edificios y viviendas. De manera específica, la Ley establece que las Administraciones públicas andaluzas podrán delimitar áreas de rehabilitación integral de barrios y centros históricos, como instrumento para la puesta en marcha de programas y fórmulas de gestión específicos que sirvan de impulso a los procesos de rehabilitación de ámbitos urbanos.

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, contempla en su Capítulo VIII el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, que tiene por objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de construcción de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados Áreas de Regeneración y Renovación Urbana o Rural previamente delimitados. De conformidad con lo previsto en el artículo 5 de dicho Real Decreto, corresponde a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las subvenciones acogidas al citado Programa.

Con fecha 31 de julio de 2018, fue suscrito el Convenio entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. En el mismo se recogen los compromisos iniciales de financiación estatal y autonómica para las actuaciones acogidas al Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, estableciendo que la financiación específica y la fórmula de gestión, seguimiento, control y evaluación de cada Área de Regeneración y Renovación Urbana, constará en el correspondiente Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento del referido convenio.

Por otro lado, el Programa Operativo del Fondo Europeo de Desarrollo Regional de Andalucía 2014-2020 incluye entre sus prioridades de inversión una serie de actuaciones que atienden al objetivo específico "OE.9.8.1. Apoyo a la regeneración física, económica y social de las comunidades de las zonas urbanas y rurales desfavorecidas". Entre estas actuaciones, se incluyen las de rehabilitación integral de ámbitos urbanos sujetos a procesos de segregación social y graves problemas habitacionales, previamente delimitados por la planificación sectorial en materia de vivienda. Tal como se establece en el Programa Operativo, las actuaciones de rehabilitación integral habrán de desarrollarse en el marco de planes integrados de acción local impulsados por la Administración municipal y podrán incluir, además de la rehabilitación de edificios residenciales degradados, intervenciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del espacio público. En definitiva, actuaciones coincidentes con las previstas para las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana. De ahí que se haya contemplado la posibilidad de complementar, en determinadas condiciones, la financiación procedente del Plan Estatal con recursos autonómicos incluidos en el Programa Operativo.



<b>Código:</b>	BY574794FURXSwgACFae10YQ4ASPTj	<b>Fecha</b>	31/07/2019
<b>Firmado Por</b>	JOSE IDELFONSO RODRIGUEZ GALADI		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	1/5



Atendiendo a lo anteriormente expuesto, es necesario regular en la Comunidad Autónoma de Andalucía las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana contempladas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, mediante el establecimiento del procedimiento para su delimitación a solicitud de los ayuntamientos y la aprobación de las bases reguladoras para la concesión en las mismas de las subvenciones para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

De acuerdo con lo anterior, el proyecto de Orden objeto de la presente memoria justificativa establece que la ejecución de actuaciones subvencionables en las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana requerirá la previa delimitación territorial de los ámbitos urbanos de actuación por la Consejería competente en materia de vivienda a solicitud de los correspondientes ayuntamientos. Con la intención de concentrar las inversiones en los ámbitos urbanos con mayores necesidades de rehabilitación y propiciar su repercusión sobre el mayor volumen de población, el proyecto de Orden prioriza la delimitación de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana en los municipios de Andalucía con más de 50.000 habitantes. Además, para conseguir una mayor incidencia en las zonas urbanas más desfavorecidas, el proyecto de Orden contempla el refuerzo de la financiación de las actuaciones cuando se localizan en ámbitos urbanos incluidos en la “Estrategia Regional Andaluza para la cohesión e inclusión social. Intervención en zonas desfavorecidas” (ERACIS), aprobada por Acuerdo de 28 de agosto de 2018, del Consejo de Gobierno, o en el documento de la Dirección General de Fondos Europeos denominado “Identificación y delimitación geográfica de las zonas que requieren especial atención o intervención en Andalucía”, dentro de la tipología “C”.

A su vez, se establecen los requisitos que han de cumplir los ámbitos urbanos propuestos, las posibles actuaciones de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural a desarrollar en los mismos, las condiciones para su financiación, los compromisos a asumir por los ayuntamientos proponentes y el contenido y efectos de la delimitación de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana. La Orden desarrolla el procedimiento para la delimitación adecuándose a las disposiciones de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y estableciendo que el mismo se iniciará a solicitud de cada uno de los ayuntamientos interesados.


Además, el proyecto de Orden aprueba las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que se componen del texto que se inserta como Anexo I a la Orden. Podrán solicitar y ser beneficiarios de estas subvenciones los ayuntamientos que asuman la ejecución integral del Área de Regeneración y Renovación Urbana delimitada, así como las entidades o personas que promuevan la ejecución de actuaciones subvencionables, sean los propios ayuntamientos, las entidades adscritas a los mismos, las personas propietarias de viviendas y de edificios de tipología residencial colectiva o las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios.

Las subvenciones que tengan por finalidad la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva se concederán mediante el procedimiento ordinario iniciado de oficio, y se tramitarán en régimen de concurrencia competitiva, mientras que las subvenciones con finalidad distinta a las anteriores se concederán mediante el procedimiento iniciado a solicitud de los ayuntamientos o entidades de ellos dependientes, y se tramitarán en régimen de concurrencia no competitiva, ajustándose, en ambos casos, al Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía. El régimen de concurrencia no competitiva de las subvenciones mencionadas se justifica por la especial naturaleza de las actuaciones subvencionables y de las entidades potencialmente beneficiarias, que son los ayuntamientos, o entidades de ellos dependientes, de los municipios donde previamente se haya delimitado un Área de Regeneración y Renovación Urbana.

Con carácter general, el importe de las subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural se determinará partiendo de una cuantía equivalente al 40 % del coste de cada una de las



<b>Código:</b>	BY574794FURXSwgACFae10YQ4ASPTj	<b>Fecha</b>	31/07/2019
<b>Firmado Por</b>	JOSE IDELFONSO RODRIGUEZ GALADI		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	2/5



actuaciones subvencionables, con las excepciones y cuantías máximas establecidas en el apartado 1 de la base octava de las bases reguladoras. El importe resultante de lo anterior se financiará con créditos del servicio 18 procedentes del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, estimándose en 8.200 euros de media por vivienda, en actuaciones predominantes de rehabilitación, y en 39.000 euros de media por vivienda, en actuaciones predominantes de edificación en sustitución de viviendas previamente demolidas.

Cuando se cumplan las condiciones establecidas en el proyecto de Orden, el importe procedente del Plan Estatal podrá incrementarse hasta una cuantía equivalente al 65 % del coste de cada una de las actuaciones subvencionables, con las excepciones y cuantías máximas establecidas en el apartado 2 de la base octava de las bases reguladoras. El incremento resultante de aplicar lo anterior se financiará con créditos autofinanciados, estimándose en 4.000 euros de media por vivienda, en actuaciones predominantes de rehabilitación, y en 19.750 euros de media por vivienda, en actuaciones predominantes de edificación en sustitución de viviendas previamente demolidas.

No obstante, el proyecto de Orden prioriza la selección de actuaciones que, por localizarse en determinadas zonas urbanas, resulten elegibles para su cofinanciación con cargo al Programa Operativo del Fondo Europeo de Desarrollo Regional de Andalucía 2014-2020. En este caso, el importe procedente del Plan Estatal podrá incrementarse hasta una cuantía equivalente al 80 % del coste de cada una de las actuaciones subvencionables, con las excepciones y cuantías máximas establecidas en el apartado 3 de la base octava de las bases reguladoras. El incremento resultante de aplicar lo anterior se financiará con créditos del servicio 17 incluidos en la categoría de gastos "A1981054FO Infraestructura de Vivienda", correspondiente al Objetivo Especifico 9.8.1. "Apoyo a la regeneración física, económica y social de las comunidades de las zonas urbanas y rurales desfavorecidas" del mencionado Programa Operativo, estimándose en 6.400 euros de media por vivienda, en actuaciones predominantes de rehabilitación, y en 31.600 euros de media por vivienda, en actuaciones predominantes de edificación en sustitución de viviendas previamente demolidas.

Con estas premisas y considerando el desarrollo temporal previsto para la delimitación de las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, así como las posteriores convocatorias de subvenciones y la ejecución de las actuaciones, en el marco temporal previsto en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y el Programa Operativo del Fondo Europeo de Desarrollo Regional de Andalucía 2014-2020, se ha estimado la financiación de actuaciones sobre un total de 2.000 viviendas con cargo al proyecto de Orden objeto de esta memoria justificativa. De ellas, se ha estimado que 1.850 corresponderían a actuaciones predominantes de rehabilitación, de las cuales 1.650 serían cofinanciadas con fondos del servicio 18 y el servicio 17, y 200 con fondos del servicio 18 y autofinanciada. Las 200 viviendas restantes serían objeto de actuaciones predominantes de edificación en sustitución de viviendas previamente demolidas, cofinanciadas con fondos del servicio 18 y el servicio 17.

Se estima que la financiación de las referidas 2.000 actuaciones requerirá los importes por fuente de financiación y anualidades que se expresan en la siguiente tabla:

Fuente de financiación	2020	2021	2022	2023	Total
Servicio 18	10.510.000,00	10.510.000,00			21.020.000,00
Servicio 17		7.650.000,00	3.825.000,00	3.825.000,00	15.300.000,00
Autofinanciada		400.000,00	200.000,00	200.000,00	800.000,00
<b>Total</b>	<b>10.510.000,00</b>	<b>18.560.000,00</b>	<b>4.025.000,00</b>	<b>4.025.000,00</b>	<b>37.120.000,00</b>



<b>Código:</b>	BY574794FURXSwgACFae10YQ4ASPTj	<b>Fecha</b>	31/07/2019
<b>Firmado Por</b>	JOSE IDELFONSO RODRIGUEZ GALADI		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	3/5





principios, en especial los de concurrencia y objetividad, el artículo 9.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, dispone que, con carácter previo al otorgamiento de las subvenciones, deberán aprobarse las normas que establezcan las bases reguladoras de concesión. Por otro lado, en la elaboración de estas bases reguladoras se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, referente a la transversalidad del principio de igualdad de género, de tal manera que este informe todo el proceso de elaboración y aprobación de esta disposición, así como la concesión de las subvenciones.

Debido a la cuantía de las subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural y al pago de estas, no se prevén rendimientos financieros que se generen por los fondos librados a las entidades beneficiarias.

Atendiendo a la especial naturaleza de las actuaciones subvencionables y de las entidades promotoras de las actuaciones, no se incorporan los criterios de valoración recogidos en el artículo 15.2 del Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto 282/2010, de 4 de mayo, a excepción de la letra d).

De igual forma, se establece un plazo de seis meses para adoptar y publicar la resolución del procedimiento de concesión de las subvenciones para el fomento de la regeneración y la renovación urbana y rural, previéndose, en el caso de subvenciones para la rehabilitación de viviendas o la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, un gran volumen de presentación de solicitudes y complejidad en la documentación objeto de evaluación previa.

Con anterioridad a la elaboración de esta Orden y las bases reguladoras se ha sustanciado consulta previa en los términos ordenados por el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 133.2 de dicha Ley, en el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el artículo 13.1.c) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, se considera oportuna la publicación del texto que se acompaña en el portal Web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y en el Portal de la Transparencia de Andalucía, con objeto de dar audiencia a los ciudadanos y entidades afectadas, así como recabar también directamente la opinión de las organizaciones y asociaciones que agrupan o representan a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se verán afectados por la norma. Igualmente, en su tramitación se solicitarán los correspondientes informes preceptivos.

Por todo lo expuesto, resulta necesario proceder a la tramitación y aprobación del proyecto de Orden que se acompaña, de conformidad con lo establecido en el artículo 118 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, el artículo 26 de La Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, y los artículos 44 y 46 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía en relación con el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.



Sevilla, a fecha de la firma electrónica.

El Jefe del Servicio de Rehabilitación de Vivienda

Fdo. José I. Rodríguez Galadí

<b>Código:</b>	BY574794FURXSwgACFae10YQ4ASPTj	<b>Fecha</b>	31/07/2019
<b>Firmado Por</b>	JOSE IDELFONSO RODRIGUEZ GALADI		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	5/5

