

INFORME SOBRE LAS ACTUACIONES PRECISAS PARA INSTRUMENTAR LAS ACCIONES DE REHABILITACIÓN CONTEMPLADAS EN EL PLAN DE ACCIÓN LOCAL

GÁDOR. 23 DE AGOSTO DE 2022

INDICE

Introducción.....	3
Programa de subsidiación de préstamos convenidos.....	6
Programa de ayuda al alquiler de vivienda	8
Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.....	10
Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.....	13
Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico	15
Programa de incremento del parque público de viviendas	19
Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad	22
Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares	25
Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social	28
Programa de fomento de la puesta a disposición de las CCAA y Ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.....	30
Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.....	33
Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.....	36
Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia	40
Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio	42

Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación	45
Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio	48
Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.....	51
Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación	53
Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes	56
Medidas fiscales para impulsar la actividad de rehabilitación residencial	59
Conclusiones.....	62

Introducción

Este informe se realiza para reconocer los instrumentos que el ordenamiento jurídico español y andaluz ofrecen hoy a las iniciativas contempladas en el Plan de Acción Local de Gádor orientadas a atender la problemática de la vivienda en la localidad, que cabe sintetizar en dos retos:

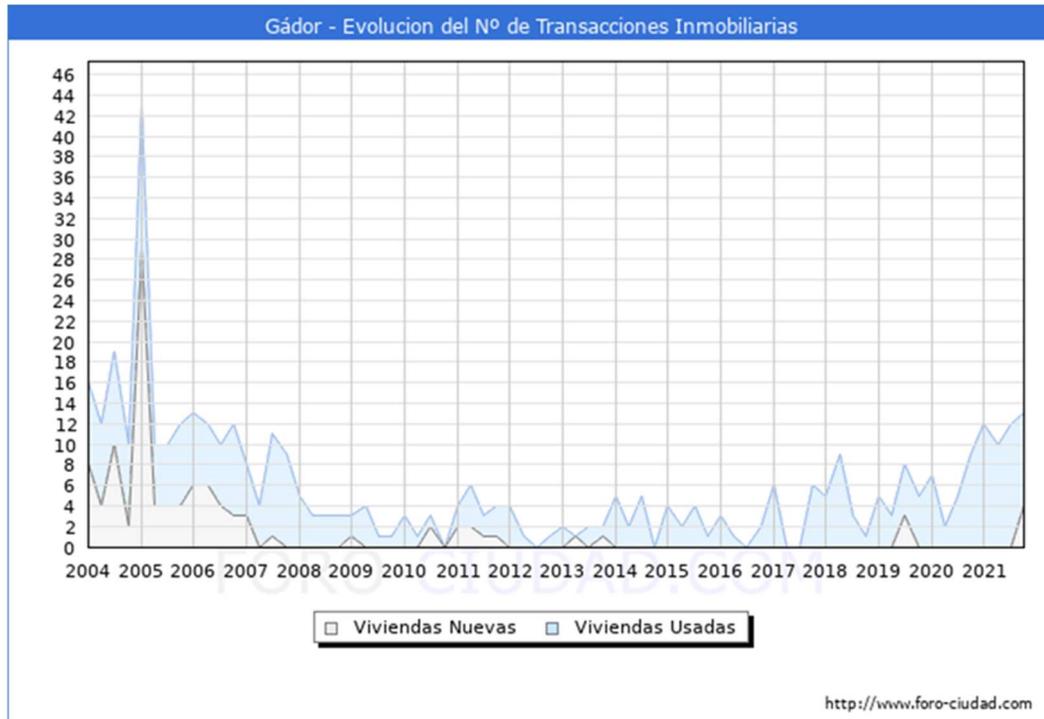
- la carencia de viviendas asequibles para determinados colectivos y/o espacios
- la débil sostenibilidad de una buena parte del parque de viviendas existente.

Estos retos no son específicos de Gádor, ni de Andalucía, ni de España. En mayor o menor escala se comparten con el resto del espacio europeo, hasta tal punto que han suscitado una multitud de iniciativas europeas (replicadas por los gobiernos de los distintos niveles) encaminadas a:

- **Renovar el Parque de Viviendas**, mediante su Rehabilitación. Esta iniciativa atiende varias necesidades y aprovecha también varias oportunidades: la necesidad de un sustancial ahorro energético en el consumo de los hogares, la conveniencia de activar un amplio segmento de actividad económica y empleo, la voluntad de fortalecer las tramas urbanas preexistentes...A ella se han destinado múltiples iniciativas europeas, recomendaciones primero, programas de ayudas financieras más tarde.
- **Facilitar el acceso a la vivienda** de colectivos que lo tienen hoy difícil por las pautas de un mercado que expulsa a los jóvenes de los lugares donde tienen más dificultades y acentúa la marginalidad y exclusión de colectivos "sensibles" (personas de menos renta, inmigrantes...). Los precios, las barreras de avales y garantías, las meras prevenciones culturales...activan estas dificultades, ante las cuales las autoridades europeas y los gobiernos buscan instrumentar soluciones regulatorias y proactivas que las mitiguen.

Los análisis realizados en la elaboración del Plan de Acción Local de la Agenda Urbana de Gádor muestran que este municipio "sufre" de manera especialmente relevante de los retos señalados antes, y que se expresan en:

- Un mercado inmobiliario de compraventa prácticamente parado y limitado a contadas operaciones de viviendas de segunda mano, adquiridas en ocasiones por inmigrantes.



- Un contexto promocional en el que desde hace más de quince años no se registra ninguna promoción de nueva construcción, más allá de contadas viviendas unifamiliares, en su mayor parte fuera del casco.
- Un mercado de alquiler limitado, soportado mayoritariamente en la demanda de inmigrantes.
- Un deterioro de parte de su parque de viviendas.
- Una ausencia de armonización de ese parque a los requerimientos de sostenibilidad hoy demandados (estaqueidad de vanos, fachadas y cubiertas; empleo de soluciones de autoconsumo...).

A la par, los análisis realizados han puesto de manifiesto la proliferación de potentes programas públicos a escala nacional y autonómica que procuran atender los retos identificados, y que no están teniendo eco en la población.

Es por ello que se hace este análisis, con la pretensión de identificar todos los instrumentos disponibles hoy, reflexionar sobre el modo en que pueden ser empleados por Gádor, e incorporar esas reflexiones a las propuestas de acciones

que conforman la Agenda Urbana, y al acervo de conocimientos que los agentes institucionales gadorenses pueden emplear en los próximos años para facilitar el logro de las metas de la Agenda Urbana.

Los instrumentos disponibles se hallan en tres instrumentos normativos, con sus desarrollos y traslaciones a la Comunidad Autónoma (en las fichas se dan cuenta de tales documentos cuando los haya):

- El Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.
- La Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

A continuación, se van presentando los veinte programas que comprenden esas disposiciones, asignándole el código "PE" a los que se sustentan en el Real Decreto 42/2022, el "PH" a los que se determinan en el Real Decreto 853/2021 y con "PL" el que se funda en la Ley 10/2022.

Estos instrumentos se hallan acompañados de otras medidas "horizontales" para facilitar el acceso o la permanencia en la vivienda de determinados segmentos de la población, entre las que cabe destacar el Bono Joven, regulado en los artículos del 1 al 16 del Real Decreto 42/2022.

Código (PE/PR1)
Nombre del programa Programa de subsidiación de préstamos convenidos
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 25</i>
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Atención al pago de los préstamos convenidos suscritos por beneficiarios de anteriores planes estatales de vivienda
Beneficiarios <ul style="list-style-type: none">• Personas que hubieran sido beneficiarias de préstamos convenidos en anteriores planes estatales de vivienda
Tipos de ayudas Subsidiación de una parte de los préstamos suscritos
Centro directivo responsable del programa Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código (PE/PR1)

Posible interés para Gádor en el marco de la Agenda Urbana y acciones precisas en su caso para presentar propuestas

- Empleo por los servicios sociales del Ayuntamiento para orientar a su uso a personas que puedan ser beneficiarias del programa, reforzando así los instrumentos para atender al Objetivo Específico 8.2. del Plan de Acción Local
- A coordinar su implementación con los responsables provinciales de las políticas de vivienda (Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda) y con los equipos de asistencia social de la Diputación que atienden este ámbito competencial del Ayuntamiento

Código (PE/PR2)
Nombre del programa Programa de ayuda al alquiler de vivienda
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 26-34</i>
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Ayudas para atender el pago de la renta de la vivienda o habitación
Beneficiarios (art.º 27 del RD 42/2022) <ul style="list-style-type: none">• Personas físicas titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994 o de un contrato de cesión de uso, o de arrendamiento o de cesión de uso de una habitación, con rentas anuales iguales o inferiores a 3 veces el IPREM• La renta de la vivienda habrá de ser inferior a 600 euros/mes y la de una habitación inferior a 300 euros/mes, salvo en los casos previstos en el art.º 28 del RD 42/2022• Han de cumplir los demás requisitos señalados en el citado art.º 27 del RD 42/2022
Tipos de ayudas <ul style="list-style-type: none">• Subvención por un plazo de hasta cinco años
Intensidad de las ayudas <ul style="list-style-type: none">• Hasta el 50% de la renta
Centro directivo responsable del programa <ul style="list-style-type: none">• Órgano competente de la Comunidad Autónoma: Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código (PE/PR2)
Período de vigencia <ul style="list-style-type: none">Han de fijarse en la/s convocatoria/s que saque la Junta de Andalucía
Período de presentación de propuestas <ul style="list-style-type: none">Han de fijarse en la/s convocatoria/s que saque la Junta de Andalucía
Posible interés para Gádor en el marco de la Agenda Urbana y acciones precisas en su caso para presentar propuestas <ul style="list-style-type: none">Empleo por los servicios sociales del Ayuntamiento para orientar a su uso a personas que puedan ser beneficiarias del programa, reforzando así los instrumentos para atender al Objetivo Específico 8.2. del Plan de Acción LocalA coordinar su implementación con los responsables provinciales de las políticas de vivienda (Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda) y con los equipos de asistencia social de la Diputación que atienden este ámbito competencial del Ayuntamiento
Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...) <ul style="list-style-type: none">Admite que el cobro de la ayuda pueda ser realizado por "entidades arrendadoras colaboradoras"

Código (PE/PR3)
Nombre del programa Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 35-42</i>
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Ayudas para facilitar una solución habitacional inmediata, pública o privada, a las personas que presenten el perfil de los beneficiarios.
Beneficiarios (art.º 36 del RD 42/2022) <ul style="list-style-type: none">• Personas víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.• Pueden ser también beneficiarias las Administraciones y Empresas Públicas y las entidades sin ánimo de lucro que tengan por objeto dotar de una solución habitacional a las personas señaladas en el párrafo anterior.• Han de cumplir los demás requisitos señalados en el citado art.º 36 del RD 42/2022
Tipos de ayudas <ul style="list-style-type: none">• Ayuda por un plazo de hasta cinco años

Código (PE/PR3)

Intensidad de las ayudas

- Hasta el 100% de la renta, con la posibilidad de ayudas complementarias de hasta 200 euros/mes para gastos complementarios (mantenimiento de la vivienda, seguros...).
- La renta arrendaticia o precio de cesión de las soluciones habitacionales no podrá exceder de 600 euros/mes, con las excepciones previstas en el artículo 38.

Centro directivo responsable del programa

- Órgano competente de la Comunidad Autónoma, a determinar por ésta.
- La Junta de Andalucía deberá sacar las convocatorias oportunas, abiertas y continuas.

Período de vigencia

- Han de fijarse en la/s convocatoria/s que saque la Junta de Andalucía

Período de presentación de propuestas

- Han de fijarse en la/s convocatoria/s que saque la Junta de Andalucía

Posible interés para Gádor en el marco de la Agenda Urbana y acciones precisas en su caso para presentar propuestas

- Empleo por los servicios sociales del Ayuntamiento para orientar a su uso a personas que puedan ser beneficiarias del programa, reforzando así los instrumentos para atender al Objetivo Específico 8.2. del Plan de Acción Local
- A coordinar su implementación con los responsables provinciales de la Junta de Andalucía en materia de políticas sociales y de vivienda, con los equipos de asistencia social de la Diputación que atienden este ámbito competencial en el Ayuntamiento

Código (PE/PR3)

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

- Las ayudas pueden ser recibidas directamente por el arrendador.
- La convocatoria y resolución de ayudas de este programa es prioritaria sobre los demás programas, en los que no podrán resolverse ninguna ayuda hasta que las de este programa no hubieren arrancado.

Código (PE/PR4)
Nombre del programa Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 43-50</i>
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Pago de la renta.
Beneficiarios (art.º 44 del RD 42/2022) <ul style="list-style-type: none">• Personas físicas titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizados en los términos de la Ley 29/1994, que la tengan por domicilio habitual y permanente:<ul style="list-style-type: none">○ Con ingresos antes de la situación de vulnerabilidad inferiores a 5 veces el IPREM○ Con rentas iguales o inferiores a 900 euros/mes○ Que haya devenido vulnerable por reducción de un 20% de sus ingresos en los dos últimos años y que el esfuerzo por el pago de la renta supere el 30% de sus ingresos○ Y que cumplan los demás requisitos requeridos en el art.º 44 del Real Decreto.
Tipos de ayudas <ul style="list-style-type: none">• Ayuda por un plazo de hasta dos años
Intensidad de las ayudas <ul style="list-style-type: none">• Hasta el 100% de la renta

Código (PE/PR4)
<p>Centro directivo responsable del programa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Órgano competente de la Comunidad Autónoma, a determinar por ésta. • La Junta de Andalucía deberá sacar las convocatorias oportunas, abiertas y continuas.
<p>Período de vigencia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Han de fijarse en la/s convocatoria/s que saque la Junta de Andalucía
<p>Período de presentación de propuestas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Han de fijarse en la/s convocatoria/s que saque la Junta de Andalucía
<p>Posible interés para Gádor en el marco de la Agenda Urbana y acciones precisas en su caso para presentar propuestas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Empleo por los servicios sociales del Ayuntamiento para orientar a su uso a personas que puedan ser beneficiarias del programa, reforzando así los instrumentos para atender al Objetivo Específico 8.2. del Plan de Acción Local • A coordinar su implementación con los responsables provinciales de la Junta de Andalucía en materia de políticas sociales y de vivienda, y con los equipos de asistencia social de la Diputación que atienden este ámbito competencial en el Ayuntamiento
<p>Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las ayudas son recibidas directamente por el arrendador.

Código (PE/PR5)
Nombre del programa Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 51-60</i>
Alcance Tiene dos modalidades: <ul style="list-style-type: none">• Opción 1. Ayuda al pago de la renta de la vivienda o habitación• Opción 2. Ayuda a la adquisición de vivienda habitual y permanente en un núcleo o municipio pequeño

Código (PE/PR5)

Beneficiarios de la Opción 1

- Personas físicas titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizados en los términos de la Ley 29/1994, o estar en condiciones de suscribirlo que:
 - La tengan por domicilio habitual y permanente o vaya a serlo
 - Con un máximo de 35 años
 - Con ingresos iguales o inferiores a 3 veces el IPREM
 - Con rentas iguales o inferiores a 600 euros/mes en caso de vivienda y 300 euros/mes en caso de habitación
 - Y que cumplan los demás requisitos requeridos en el art.º 53 del Real Decreto.

Beneficiarios de la Opción 2

- Personas físicas titulares de un contrato de adquisición de vivienda suscrito a partir de 1 de enero de 2022 o estar en condiciones de suscribirlo. localizada en un municipio o núcleo de pequeño tamaño (10.000 habitantes o menos) que:
 - La tengan por domicilio habitual y permanente o vaya a serlo por un plazo mínimo de cinco años
 - Con un máximo de 35 años
 - Con ingresos iguales o inferiores a 3 veces el IPREM
 - Con un precio inferior a 120.000 euros
 - Y que cumplan los demás requisitos requeridos en el art.º 53 del Real Decreto.

Tipos de ayudas

- Ayuda al alquiler en la opción 1 por un plazo de cinco años
- Ayudas a la adquisición en la opción 2, tras documentar en escritura pública la compraventa, en las condiciones señaladas en el art.º 57 del RD.

Código (PE/PR5)

Intensidad de las ayudas

- Hasta el 40 % de la renta (a agregar a los 250 euros del Bono Joven), y hasta el 75 % del importe de la renta, en la opción 1
- Hasta 10.800 euros del precio de adquisición, con el límite del 20% del coste, en la opción 2

Centro directivo responsable del programa

- Órgano competente de la Comunidad Autónoma, a determinar por ésta.
- La Junta de Andalucía deberá sacar las convocatorias oportunas, abiertas y continuas.

Período de presentación de propuestas

- Han de fijarse en la/s convocatoria/s que saque la Junta de Andalucía

Posible interés para Gádor en el marco de la Agenda Urbana y acciones precisas en su caso para presentar propuestas

- Empleo por los servicios sociales del Ayuntamiento para orientar a su uso a personas que puedan ser beneficiarias del programa, reforzando así los instrumentos para atender a los Objetivos Específicos 8.1. y 8.2. del Plan de Acción Local
- Divulgación para maximizar su impacto en la economía local a través de la actividad constructora que generara
- A coordinar su implementación con los responsables provinciales de la Junta de Andalucía en materia de políticas sociales y de vivienda, y con los equipos de asistencia social de la Diputación que atienden este ámbito competencial en el Ayuntamiento

Código (PE/PR5)

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

- La Opción 2 comprende tanto la adquisición de vivienda ya construida, como de vivienda a edificar
- Podrán orientarse las ayudas a entidades colaboradoras, que actúen como arrendadoras, cedentes o vendedoras, para que las apliquen a los precios de venta o de renta.
- Este programa es compatible con los programas de rehabilitación energética y de rehabilitación a nivel de barrio de este y otros decretos, que puede incentivar la compra de viviendas y su posterior rehabilitación para terminar adquiriendo un hogar moderno y sostenible en el municipio.
- Lo ideal es definir edificios de viviendas y/o barrios donde actuar para focalizar los trabajos y maximizar sus resultados. Mediante unas reuniones divulgativas y con un trabajo previo de conocimiento de las áreas sobre las que actuar y los propietarios de las mismas, se puede desarrollar un plan de adquisición, rehabilitación y mejora del entorno donde se actúe dentro y fuera de la vivienda, regenerando espacios privados y públicos que mejoren el municipio.

Código (PE/PR6)
Nombre del programa Programa de incremento del parque público de viviendas
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 61-70</i>
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Adquisición de viviendas, de forma individualizada o en bloque, por las Administraciones y Organismos Públicos, para ser destinadas al alquiler o cesión de uso, manteniéndose en ese destino al menos 50 años.• Podrán atenderse además las obras de habitabilidad si fueran necesarias, con las limitaciones contenidas en el art.º 67 del RD
Beneficiarios <ul style="list-style-type: none">• Las Administraciones y entes públicos, incluyendo las CCAA <p>Los ayuntamientos, caso de que fueran a cofinanciar las operaciones, podrán recibirlas en el marco de convenios específicos con el MITMA y la Junta</p>• Las empresas de economía social y sus asociaciones, las empresas calificadas de "promotor social", sociedades cooperativas de viviendas en régimen de autopromoción, cooperativas de autoconstrucción, ONGs, asociaciones de utilidad pública• Los precios que vayan a percibir por alquiler será proporcional a la superficie de la vivienda y no podrán superar los 5 euros/mes/m², si bien podrán agregar los de los servicios que prestara a los arrendatarios.• Las rentas de los destinatarios de las viviendas nunca podrán superar 3 veces el IPREM.

Código (PE/PR6)

Tipos de ayudas

- Ayudas a la adquisición
- Ayudas a las obras de adecuación

Intensidad de las ayudas

- Hasta el 60 % del coste de adquisición
- Y hasta 6.000 euros complementarios para financiar los costes de las obras que se precisaran, hasta un 75% de dichos gastos

Centro directivo responsable del programa

- Órgano competente de la Comunidad Autónoma, a determinar por ésta. La Junta de Andalucía deberá sacar las convocatorias oportunas, abiertas y continuas.

Período de presentación de propuestas

- Han de fijarse en la/s convocatoria/s que saque la Junta de Andalucía.

Posible interés para Gádor en el marco de la Agenda Urbana y acciones precisas en su caso para presentar propuestas

- Empleo por el Ayuntamiento para consolidar un conjunto de viviendas de su titularidad, con la que subvenir a la atención de los Objetivos Específicos 8.1. y 8.2. del Plan de Acción Local, y de la contención de la población joven
- Divulgación para maximizar su impacto en la economía local a través de la actividad constructora que generara
- A coordinar su implementación con los responsables provinciales de la Junta de Andalucía en materia de políticas sociales y de vivienda, y con los equipos de asistencia social de la Diputación que atienden este ámbito competencial en el Ayuntamiento

Código (PE/PR6)

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

- Las viviendas deberán calificarse de protección oficial.
- El ayuntamiento puede promover la constitución de cooperativas de viviendas en cesión de uso que adquieran las viviendas en las zonas preferenciales que haya determinado el Ayuntamiento para su regeneración urbana. De esta forma se rehabilita el entorno urbano y las viviendas, creando nuevas zonas en barrios ya existentes.
- Aportando la subvención para pedir una financiación de las viviendas, se pueden crear cooperativas de cesión de uso por 50 años, en conjuntos de 10 en 10 viviendas, que supongan un pago mensual de 100€/mes por vivienda para personas que ingresen menos de 3 veces el IPREM. Los cooperativistas gestionan los cobros y el mantenimiento y el Ayuntamiento informa sobre las nuevas aportaciones de cooperativistas en cada caso. Esta oportunidad esta pendiente de ver como se desarrolla el Real Decreto en la Orden autonómica correspondiente.

Código (PE/PR7)
Nombre del programa Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 71-80</i>
Alcance <p>Promoción de alojamientos o viviendas con instalaciones, servicios y zonas de interrelación, para personas mayores y personas con discapacidad, destinadas al alquiler o cesión de uso, tanto por iniciativas de titularidad pública como privada</p> <p>Las instalaciones y servicios de interrelación deberán proporcionar al menos las siguientes prestaciones y servicios:</p> <ul style="list-style-type: none">• servicios sociales• atención médica básica 24horas *365 días• limpieza y mantenimiento,• seguridad,• restauración,• actividades sociales, culturales, de ocio y deportivas• terapias preventivas y de rehabilitación

Código (PE/PR7)

Beneficiarios

- Promotores de viviendas o alojamientos, de nueva construcción, o procedentes de rehabilitación, que se ajusten al alcance antes descrito, que se mantengan en dicho uso al menos 20 años, que sean
 - personas físicas
 - administraciones o entes públicos
 - fundaciones, empresas de economía social, ONG, asociaciones declaradas de utilidad pública...
- Que cumplan los demás requisitos reseñados en los artículos 72, 73 y 76 del RD y en especial:
 - los que limitan los precios de alquiler o cesión de uso a 10 euros/mes de superficie útil de superficie privativa
 - los relativos a la limitación de las rentas de las personas arrendatarias y cesionarias a 5 veces el IPREM

Tipos de ayudas

- Ayudas directas a la promoción: suelo, edificación...abiertas a anticipos de hasta el 80% antes de la ocupación efectiva

Intensidad de las ayudas

- Hasta un máximo de 700 euros/m² de superficie útil, sin que pueda superar el 50% de la inversión, con límite máximo de 50.000 euros por alojamiento o vivienda

Centro directivo responsable del programa

- Órgano competente de la Comunidad Autónoma, a determinar por ésta.

Código (PE/PR7)

Gestión y presentación de propuestas

- Requiere firmas de convenios específicos entre el MITMA, Junta de Andalucía y Ayuntamiento, en el seno de las comunidades de seguimiento MITMA / CCAA.

Posible interés para Gádor en el marco de la Agenda Urbana y acciones precisas en su caso para postular amparar en ella el **impulso de la residencia de mayores**, una de las acciones contempladas en la Agenda

- Manifestación inmediata a la Junta de su interés por la promoción de una iniciativa en este marco
- Preparación de un anteproyecto de la actuación
- Búsqueda de posibles apoyos complementarios y de las fórmulas de gestión más adecuadas

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

- Las edificaciones podrán transmitirse una vez finalizadas las obras, subrogándose el comprador en las obligaciones vinculadas con esta ayuda

Código (PE/PR8)

Nombre del programa

Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares

Norma/s de referencia

Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 81-90

Alcance

Fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo cohousing, alojamientos temporales u otras modalidades, destinados al arrendamiento o cesión de uso o disfrute temporal

Beneficiarios

- Promotores de alojamientos, de nueva construcción, o procedentes de rehabilitación, que se ajusten al alcance antes descrito, que se mantengan en dicho uso al menos 20 años, que sean
 - personas físicas
 - administraciones o entes públicos
 - fundaciones, empresas de economía social, ONG, asociaciones declaradas de utilidad pública...
- Que cumplen los demás requisitos reseñados en los artículos 82, 83 y 86 del RD y en especial:
 - los que limitan los precios de alquiler o cesión de uso a 8 euros/mes de superficie útil de superficie privativa
 - los relativos a la limitación de las rentas de las personas arrendatarias y cesionarias a 5 veces el IPREM

Código (PE/PR8)
Tipos de ayudas <ul style="list-style-type: none">• Ayudas directas a la promoción: suelo, edificación..., abiertas a anticipos de hasta el 80% antes de la ocupación efectiva
Intensidad de las ayudas <ul style="list-style-type: none">• Hasta un máximo de 420 euros/m² de superficie útil, sin que pueda superar el 50% de la inversión, con límite máximo de 50.000 euros por alojamiento o vivienda
Centro directivo responsable del programa <ul style="list-style-type: none">• Órgano competente de la Comunidad Autónoma, a determinar por ésta.
Gestión y presentación de propuestas <ul style="list-style-type: none">• Requiere firmas de convenios específicos entre el MITMA, Junta de Andalucía y Ayuntamiento, en el seno de las comunidades de seguimiento MITMA / CCAA.
Posible interés para Gádor <p>En el marco de la Agenda Urbana para amparar en este programa el impulso de nuevas viviendas, en línea con las específicas acciones que contempla, asociadas al Objetivo Específico 8.1.</p> <p>Puede servir para satisfacer necesidades de algunos colectivos gadorenses, pero también para atraer a Gádor implantaciones de estos modelos, promovidas por personas que hoy no residen en él.</p>

Código (PE/PR8)

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

- Las edificaciones podrán transmitirse una vez finalizadas las obras, subrogándose el comprador en las obligaciones vinculadas con esta ayuda.
- Este tipo de proyectos se debe de poner en marcha en la modalidad de cooperativa de viviendas, movilizando a un grupo de personas afines a unos intereses concretos y, sobre sus necesidades, se crea el proyecto. En algunos países de la Unión Europea este tipo de promociones ha adquirido una cierta difusión, especialmente por la contención de los precios que suele conllevar. En España comienza a registrarse algunas experiencias, a veces impulsadas desde las CCAA (País Vasco, Cataluña), a veces por Ayuntamientos, y en la mayoría de los casos por personas interesadas. Véase por ejemplo el modo de enfocar estas acciones en www.vidasostenible.info/alicante/ donde se comienzan con unas charlas informativas para pasar al diseño y la ubicación del proyecto.
- El Ayuntamiento puede actuar como coordinador e impulsor del proyecto, pero puede participar más activamente, facilitando el acceso a suelo, auxiliando como gestor, etc.

Código (PE/PR9)
Nombre del programa Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 91-100</i>
Alcance Puesta a disposición de las entidades locales viviendas la SAREB y de otras entidades públicas para su arrendamiento como vivienda social durante un plazo de hasta cinco años
Beneficiarios <ul style="list-style-type: none">• Las CCAA, las administraciones locales y sus entes públicos asociados• Las fundaciones, empresas de economía social, ONG, asociaciones declaradas de utilidad pública...• Que cumplan los demás requisitos reseñados en los artículos reseñados del RD y en especial:<ul style="list-style-type: none">○ los que limitan los precios de alquiler o cesión de uso a un precio de 150 a 350 euros/mes○ los relativos a la limitación de las rentas de las personas arrendatarias y cesionarias a 3 veces el IPREM

Código (PE/PR9)

Tipos e intensidad de las ayudas

- Cesión de las viviendas por 5 años
- Ayudas de entre 150/175 euros/mes para hacer frente al precio acordado en la cesión del usufructo acordado con la SAREB o entidad pública
- Ayuda puntual de hasta 8.000 euros para acondicionar las viviendas, hasta el límite de un 75% de dichos gastos

Centro directivo responsable del programa

- Órgano competente de la Comunidad Autónoma, a determinar por ésta.

Gestión y presentación de propuestas

- Requiere firmas de convenios específicos entre el MITMA, Junta de Andalucía y Ayuntamiento, en el seno de las comunidades de seguimiento MITMA / CCAA.

Posible interés para Gádor

No aplicaría para la modalidad SAREB, dado la ausencia de parque de viviendas de SAREB en el municipio

Código (PE/PR10)
Nombre del programa Programa de fomento de la puesta a disposición de las CCAA y Ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 101-109</i>
Alcance Movilización de las viviendas públicas vacías, para su alquiler como vivienda asequible o social
Beneficiarios <ul style="list-style-type: none">• Las entidades propietarias que las cedan a entidades públicas para su alquiler asequible o social, por un período de al menos siete años• Que cumplen los demás requisitos reseñados en los artículos reseñados del RD y en especial:<ul style="list-style-type: none">○ los que orientan su arrendamiento a personas inscritas los registros de demandantes de viviendas en alquiler○ los relativos a la limitación de las rentas de las personas arrendatarias y cesionarias a 5 veces el IPREM○ las rentas no podrán superar los 400 euros/mes
Tipos de ayudas <ul style="list-style-type: none">• Ayudas de la mitad de la diferencia entre el alquiler social que determine cada comunidad y el precio de mercado que se fije en la comisión de seguimiento a instrumentar• Ayuda puntual para acondicionar las viviendas

Código (PE/PR10)

Intensidad de las ayudas

- Ayudas de la mitad de la diferencia entre el alquiler social que determine cada comunidad y el precio de mercado que se fije en la comisión de seguimiento a instrumentar
- Ayuda puntual de hasta 8.000 euros para acondicionar las viviendas, hasta el límite de un 75% de dichos gastos

Centro directivo responsable del programa

- Órgano competente de la Comunidad Autónoma, a determinar por ésta.

Gestión y presentación de propuestas

- Requiere firmas de convenios específicos de cesión entre el MITMA, Junta de Andalucía y Ayuntamiento, en el seno de las comisiones de seguimiento MITMA / CCAA

Posible interés para Gádor

En principio se acomoda a los propósitos de los Objetivos Específicos 8.1 y 8.2 del PAL. Los servicios del Ayuntamiento deberán identificar la existencia en su caso de alguna vivienda pública vacía que pueda ampararse a este programa, y, caso de que existiera, gestionar una operación al amparo del presente programa

Puede suponer un importante remedio a corto para satisfacer la demanda de vivienda, fijar a alguna población y resolver a la par situaciones personales complejas de algunos propietarios, especialmente los de más edad

Conviene coordinar la gestión con los servicios de la Consejería de Fomento y de la Diputación

Código (PE/PR10)

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

Es un programa que necesita más atención a la gestión que recursos económicos, pero que lo hace más valioso precisamente por ello

El proceso requiere localizar las viviendas vacías que no están alquiladas (fuera de ese mercado, a ser posible desde hace tiempo) y proponer a sus propietarios la cesión temporal al ayuntamiento a cambio de percibir unos alquileres durante 7 años y realizar unas adecuaciones básicas de habitabilidad en la vivienda con cargo a las subvenciones que para tal fin se reciben

Con ello se consigue poner viviendas en el mercado del alquiler de Gádor, que los propietarios adecuen sus viviendas y perciban unos ingresos por ellas y que el pueblo crezca en número de habitantes y plazas habitacionales disponibles.

Código (PE/PR11)

Nombre del programa

Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

Norma/s de referencia

Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 110-117

Alcance

Actuaciones de mejora de la accesibilidad en:

- Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila
- Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda
- Viviendas ubicadas en edificios residenciales

Código (PE/PR11)

Beneficiarios

- Los propietarios o usufructuarios de las viviendas comprendidas en el alcance, privados o públicos
- Las comunidades de propietarios
- Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias con competencias contractuales para realizar esas intervenciones
- En el caso de viviendas unifamiliares aisladas o en filas y de viviendas en bloques:
 - Las viviendas deben ser anteriores a 2006 y ser el domicilio habitual de los propietarios o usufructuario
 - Disponer de informe técnico que acredite la procedencia de la actuación
- En edificios de viviendas:
 - Las viviendas serán anteriores a 2006
 - Al menos el 50% de la superficie está ocupada por viviendas
 - Al menos el 30% de las viviendas constituyen el domicilio habitual
 - Disponer de informe técnico acreditando la procedencia de la actuación y disponiendo de proyecto

Tipos de ayudas

- Ayudas para las instalaciones de accesibilidad (ascensores, rampas, soluciones de guiado...)
- Ayudas para las instalaciones de aviso o comunicación, domóticas...relacionadas en el artículo 113 del RD

Código (PE/PR11)

Intensidad de las ayudas

- Hasta un máximo de 12.500 y 18.000 euros para viviendas aisladas o alineadas
- Hasta un máximo de 9.000 euros/vivienda y 90 euros/m²/local para el tratamiento de edificios completos, susceptible de ampliarse en función de la presencia de personas con discapacidad
- Entre 6.000 y 15.000 para viviendas en edificios completo
- Con un límite entre el 60% y el 80% del coste de la actuación
- En algunos casos cabe el pago anticipado de parte de las ayudas (art.º 116.2)

Centro directivo responsable del programa

- Órgano competente de la Comunidad Autónoma, a determinar por ésta.

Gestión y presentación de propuestas

- Se hará mediante convocatorias públicas de la Junta de Andalucía

Posible interés para Gádor

Se acomoda a los propósitos de los Objetivos Específicos 2.3., 2.4., 2.5., 6.2., 8.1 y 9. 1. del PAL.

Los servicios del Ayuntamiento, en coordinación con Diputación y con la delegación provincial de la Consejería de Fomento y Vivienda podrían desplegar una actuación coordinada de difusión de este programa.

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

Cabría la formulación de algún paquete estandarizado de soluciones para tratar los casos más frecuentes de dificultades de accesibilidad, al igual que para emplear estas actuaciones en los proyectos cualificación del casco

Código (PE/PR12)
Nombre del programa Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 118-125</i>
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Proyectos de intervención integrada en áreas abandonadas, obsoletas, en declive, en las que exista chabolismo y/o infravivienda.
Beneficiarios <ul style="list-style-type: none">• Las administraciones y entes que promuevan y asuman la realización de esos proyectos
Tipos de ayudas <ul style="list-style-type: none">• Ayudas para:<ul style="list-style-type: none">○ realojo○ demolición de viviendas y elementos urbanos○ adquisición de viviendas, obras de rehabilitación y construcción○ obras de urbanización y reurbanización○ proyectos, dirección de obras e informes técnicos

Código (PE/PR12)

Intensidad de las ayudas

- Hasta 5.000 euros año por unidad de convivencia realojar
- Hasta el 80% de los costes de demolición
- Hasta 5.000 euros /vivienda adecuada, 15.000 euros/vivienda rehabilitada y 50.000 por nueva vivienda, hasta el 80% del coste.
- Hasta el 80% del coste de urbanización y reurbanización
- Hasta el 80% de los costes técnicos (proyectos...)
- Las ayudas podrán ser anticipadas parcialmente

Centro directivo responsable del programa

- Órgano competente de la Comunidad Autónoma, a determinar por ésta.

Gestión y presentación de propuestas

- Se hará mediante convenios entre Junta, Ayuntamiento y MITMA, contra la presentación de memorias-programas específicas, que justifiquen los espacios seleccionados y las intervenciones.
- Se dispondrán de ocho años para la ejecución

Código (PE/PR12)

Posible interés para Gádor

Se acomoda a los propósitos de los Objetivos Específicos 2.3., 2.4., 2.5., 6.2., 8.1 y 9. 1. del PAL., y puede ser un instrumento idóneo para materializar la acción de recualificación del casco contenida en el PAL, para llevar a término la iniciativa emprendida en 2020, sobre una gran parte del casco, en el Plan Especial de Zonas Degradadas acordado por la Diputación sobre Gádor en el marco de la LOUA, y en su caso, la que se refleje en el Plan específico para el conjunto del centenar y medio de Casas Cuevas existente en el casco

Los servicios del Ayuntamiento, en coordinación con Diputación, con la delegación provincial de la Consejería de Fomento y Vivienda y la competente en asuntos sociales, podrían desplegar una actuación coordinada de diseño de este programa y de inserción del mismo en el paquete que la Junta presente al MITMA

Previsiblemente, y por analogía con otros Programas que se reseñan más adelante, la intervención podría contar con el apoyo de una Oficina de Rehabilitación, sufragada en el marco de las ayudas

Código (PE/PR12)

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

Es un programa que se presta a una intervención ambiciosa, dirigida a una mejora sustancial del casco. El procedimiento para ello está descrito en el propio Decreto:

a) Acordar la delimitación de la zona o del área y una ficha resumen de la actuación, a lo que en este caso ayuda el previo tratamiento de las zonas de mayor interés para el programa como Zona Degradada

El área ha de ser lo suficientemente amplia como para que sea compatible la iniciativa privada (derribar una casa y hacerla nueva) con la iniciativa pública (reordenación del casco urbano o barrios completos), siendo esta última la palanca principal del cambio del municipio

b) Una memoria-programa que contendrá un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del área, un programa de actuaciones, una memoria de viabilidad técnica y económica y un plan de realojo temporal y retorno

c) Determinar con la Junta el marco financiero y trasladar conjuntamente la propuesta al MITMA.

Código (PE/PR13)
Nombre del programa Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Art.º 126-132</i>
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Ayudas para un seguro de protección de la renta arrendaticia ante eventuales impagos.
Beneficiarios <ul style="list-style-type: none">• Los propietarios arrendadores de viviendas a arrendatarios que cumplan los requisitos:<ul style="list-style-type: none">○ Personas físicas titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994 o de un contrato de cesión de uso, o de arrendamiento o de cesión de uso de una habitación.○ La renta de la vivienda será inferior a 600 euros/mes y la de habitación inferior a 300 euros/mes, salvo en los casos previstos en el art.º 28 del RD 42/2022○ Y los demás requisitos exigidos en los apartados 1 y 2 del art.º 27 de este RD
Tipos de ayudas <ul style="list-style-type: none">• Ayudas para la cobertura del pago de la renta. El importe mínimo asegurado será la renta anual.

Código (PE/PR13)

Intensidad de las ayudas

- Hasta el 5% de la renta arrendaticia anual, reconociéndose por el plazo de un año

Centro directivo responsable del programa

- Órgano competente de la Comunidad Autónoma, a determinar por ésta.

Gestión y presentación de propuestas

- A determinar por la Junta de Andalucía

Posible interés para Gádor

Se acomoda a los propósitos del Objetivo Específico 8.2 del Plan de Acción Local y puede ser un instrumento idóneo para fortalecer el empleo del arrendamiento entre los propietarios.

Los servicios del Ayuntamiento, en coordinación con Diputación, con la delegación provincial de la Consejería de Fomento y Vivienda y la competente en asuntos sociales, podrían desplegar una actuación coordinada de difusión e información de este programa

Código (PH/PR14)
Nombre del programa Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Art.º 9-20</i> <i>Orden de 8 de marzo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, por la que se establecen criterios objetivos y calificación a aplicar para la evaluación de propuestas presentadas por los Ayuntamientos a este Programa</i>
Alcance <ul style="list-style-type: none">Realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios de uso predominantemente residencial y viviendas, y de urbanización y reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) previamente delimitados.
Beneficiarios <ul style="list-style-type: none">Las administraciones y entes que promuevan y asuman la realización de esos proyectos ERRP

Código (PH/PR14)

Tipos de ayudas

- Ayudas para:
 - mejora o rehabilitación de edificios de uso predominantemente residencial, donde ésta obtenga una reducción de al menos un 30% del consumo de energía primaria
 - actuaciones de urbanización, reurbanización y mejora del entorno
 - prestación de servicios de oficina de rehabilitación

Intensidad de las ayudas

- La intensidad de las actuaciones en materia de vivienda varía en función del ahorro energético obtenido, entre el 40 y el 80% del coste, con límites máximos entre 8.100 y 21.400 por vivienda
- Una suma igual al 15% de la cuantía agregada de las ayudas a vivienda podrán destinarse a las intervenciones de urbanización y reurbanización, siempre sin exceder el 100% de su coste.
- Hasta 800 euros por vivienda para financiar la oficina de rehabilitación

Centro directivo responsable del programa

- Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Secretaría General de Vivienda

Gestión y presentación de propuestas

- Se presentarán en continuo a la Secretaría General de Vivienda (la convocatoria ya está abierta), y, caso de ser seleccionadas, se hará mediante convenios entre Junta, Ayuntamiento y MITMA, contra la presentación de memorias-programas específicos, que justifiquen los espacios seleccionados y las intervenciones
- Se dispondrán de hasta el 20 de junio de 2026 para la ejecución

Código (PH/PR14)

Posible interés para Gádor

Como en el caso de la PE/PR12, se acomoda a los propósitos de los Objetivos Específicos 2.3., 2.4., 2.5., 6.2., 8.1 y 9. 1. del PAL., y puede ser un instrumento idóneo para materializar la acción de recualificación del casco contenida en el PAL, para llevar a término la iniciativa emprendida en 2020, sobre una gran parte del casco, en el Plan Especial de Zonas Degradadas acordado por la Diputación sobre Gádor en el marco de la LOUA, y en su caso, la que se refleje en el Plan específico para el conjunto del centenar y medio de Casas Cuevas existente en el casco.

Los servicios del Ayuntamiento, en coordinación con Diputación, con la delegación provincial de la Consejería de Fomento y Vivienda y la competente en asuntos sociales, podrían desplegar una actuación coordinada de diseño de este programa y de inserción del mismo en el paquete que la Junta presente al MITMA.

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

Ha de resaltarse el elevado interés de la Oficina de Rehabilitación, como instrumento para su gestión

Uno de los puntos sustanciales de este Programa viene del hecho de que quien concede y gestiona las subvenciones es el Ayuntamiento, por lo que los habitantes del municipio perciben que se resuelven sus subvenciones y ayudas a través de una oficina local y cercana. Por ello es importante la Oficina de Rehabilitación, que ha de ser ágil y divulgativa, no sólo de este programa, sino de las demás oportunidades contenidas en las numerosas figuras de apoyo hoy existentes

Código (PH/PR15)

Nombre del programa

Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación

Norma/s de referencia

Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Art.º 21-29

Alcance

- Servicios de oficina de rehabilitación, tipo “ventanilla única”, para coordinar, informar y facilitar la gestión de las ayudas y la prestación de los servicios que contribuyan a facilitar la implementación y la gestión integral de los proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial

Beneficiarios

- Las administraciones y entes privados o públicos que promuevan y asuman la función de oficinas de rehabilitación

Código (PH/PR15)

Tipos de ayudas

- Ayudas para:
 - diseño, implantación y gestión de los equipos y oficinas de información, gestión y tramitación de las actuaciones contenidas en los programas que se reseñan en las fichas PH/PR16y PH/PR17
 - costes por la prestación de servicios específicos de atención a dudas y a consultas de los solicitantes de ayudas de los programas antes señalados
 - costes por la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo en materia de eficiencia energética para la implantación y gestión de proyectos al amparo de los programas reseñados
 - actividades de promoción y difusión de los programas
- En vigor hasta el 30 de junio de 2026

Intensidad de las ayudas

- Hasta 800 euros por vivienda para financiar la oficina de rehabilitación

Centro directivo responsable del programa

- Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Gestión y presentación de propuestas

- Conforme acuerde la Junta en el marco de la comisión bilateral de seguimiento de estos programas (PH) con el MITMA

Posible interés para Gádor

Se acomoda a los propósitos de los Objetivos Específicos 2.3., 2.4., 2.5., 4.1., 6.2. y 8.1 del PAL., y puede ser una importante ayuda en la implementación de cuantas acciones se destinan a la cualificación del casco y del parque de viviendas, desde una perspectiva energética.

Código (PH/PR15)

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

Ha de resaltarse el elevado interés de la Oficina de Rehabilitación, como instrumento para su gestión, en el contexto de escasez de medios de personal del Ayuntamiento, dado que cabe externalizar este servicio y ser oficina de Rehabilitación para los programas gestionados por el Ayuntamiento a nivel de ERRP y a nivel de Junta por los programas 3, 4 y 5 del mismo Decreto, convirtiéndose en oficina de rehabilitación de la Junta de Andalucía, pero con administración local, lo que facilita la gestión de los expedientes

Esto se debe de hacer con acuerdo de pleno o decreto de alcaldía que solicite firma de convenio con la Junta para esta tarea

Código (PH/PR16)

Nombre del programa

Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio

Norma/s de referencia

Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Art.º 30-39

Orden de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de 9 de junio de 2022 por la que se aprueban las bases reguladoras de este Programa

Ley 10/2022 de 14 de junio de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria

Alcance

- Obras o actuaciones en los edificios de uso predominantemente residencial y en las viviendas unifamiliares, en las que se obtenga una acreditada mejora de la eficiencia energética

Beneficiarios

Entre los que se señalan en el art.º 31 del RD cabe resaltar

- Los propietarios, públicos o privados
- Las comunidades de propietarios

Código (PH/PR16)

Tipos de ayudas

- Ayudas para obras y actuaciones conducentes a la mejora energética del edificio: fachadas y cubiertas, renovación de los sistemas de clima, autoproducción...
- Las intervenciones deberán haberse llevado a cabo antes del 30 de junio de 2026

Intensidad de las ayudas

- La intensidad de las actuaciones en materia de edificios varía, en función del ahorro energético obtenido, entre el 40 y el 80% del coste, con límites máximos entre 6.300 y 18.800 por vivienda que componga el edificio

Centro directivo responsable del programa

- Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Gestión y presentación de propuestas

- Habiéndose aprobado ya las bases de la Convocatoria de este programa, la Consejería estima abrir la convocatoria, en concurrencia no competitiva, a lo largo del mes de septiembre

Posible interés para Gádor

Se acomoda a los propósitos de los Objetivos Específicos 2.3., 2.4., 2.5., 4.1., 6.2. y 8.1 del PAL.

El Ayuntamiento puede desempeñar, apoyándose en la oficina de rehabilitación, un importante papel de difusión y comunicación de esta oportunidad

Código (PH/PR16)

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

El cobro de las ayudas puede derivarse a los agentes de la rehabilitación
Estas ayudas están reforzadas por las medidas de estímulo fiscal contenidas en la Ley 10/2022 de 14 de junio.

Este programa y el siguiente sirven para aquellos edificios que no tengan cabida en el área del ERRP o que por número de actuaciones superen los objetivos asignados a nivel municipal a dicha área.

La coordinación de las ayudas se puede gestionar con el apoyo de la oficina de rehabilitación local, para que los trámites sean más ágiles.

Código (PH/PR17)
Nombre del programa Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Art.º 40-49</i> <i>Orden de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de 9 de junio de 2022 por la que se aprueban las bases reguladoras de este Programa</i> <i>Ley 10/2022 de 14 de junio de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria</i>
Alcance <ul style="list-style-type: none">Obras o actuaciones en viviendas, en las que se obtenga una acreditada mejora de la eficiencia energética
Beneficiarios <ul style="list-style-type: none">Los propietarios, públicos o privados
Tipos de ayudas <ul style="list-style-type: none">Ayudas para obras y actuaciones conducentes a la reducción de la demanda energética anual global en los sistemas de clima de al menos el 7% o a una reducción del consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30%Las intervenciones deberán haberse llevado a cabo antes del 30 de junio de 2026

Código (PH/PR17)

Intensidad de las ayudas

- El importe será del 40% del coste de la actuación, hasta un límite de 3.000 euros

Centro directivo responsable del programa

- Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Gestión y presentación de propuestas

- Habiéndose aprobado ya las bases de la Convocatoria de este programa, la Consejería estima abrir la convocatoria, en concurrencia no competitiva, a lo largo del mes de septiembre

Posible interés para Gádor

Se acomoda a los propósitos de los Objetivos Específicos 2.3., 2.4., 2.5., 4.1., 6.2. y 8.1 del PAL.

El Ayuntamiento puede desempeñar, apoyándose en la oficina de rehabilitación, un importante papel de difusión y comunicación de esta oportunidad

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

El cobro de las ayudas puede derivarse a los agentes de la rehabilitación

Estas ayudas están reforzadas por las medidas de estímulo fiscal contenidas en la Ley 10/2022 de 14 de junio

Este programa y el anterior sirven para aquellas viviendas que no tengan cabida en el área del ERRP o que por número de actuaciones superen los objetivos asignados a nivel municipal a dicha área.

La coordinación de las ayudas se puede gestionar con el apoyo de la oficina de rehabilitación local, si se llegara a crear, para que los trámites sean más ágiles.

Código (PH/PR17)
Código (PH/PR18)
Nombre del programa Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Art.º 50-58</i> <i>Orden de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de 9 de junio de 2022 por la que se aprueban las bases reguladoras de este Programa</i> <i>Ley 10/2022 de 14 de junio de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria</i>
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Cobertura de los honorarios de los profesionales que elaboren los Libros de Edificio y los proyectos de rehabilitación.
Beneficiarios <ul style="list-style-type: none">• Los propietarios, públicos o privados• Las comunidades de propietarios• De edificios finalizados antes del 2000, que al menos el 50% de su superficie tenga uso residencial
Tipos de ayudas <ul style="list-style-type: none">• Ayudas para sufragar los costes de los honorarios de los servicios reseñados

Código (PH/PR17)

Intensidad de las ayudas

- Para los Libros del edificio, entre 700 y 1.100 euros, según el tamaño del edificio, además de 60 o 40 euros por vivienda, hasta un máximo de 3.500 euros
- Para la redacción de los proyectos, entre 4.000 y 7.000 euros, según el tamaño del edificio, además de 700 o 300 euros por vivienda, hasta un máximo de 30.000 euros

Centro directivo responsable del programa

- Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Gestión y presentación de propuestas

- Habiéndose aprobado ya las bases de la Convocatoria de este programa, la Consejería estima abrir la convocatoria, en concurrencia no competitiva, a lo largo del mes de septiembre

Posible interés para Gádor

Se acomoda a los propósitos de los Objetivos Específicos 2.3., 2.4., 2.5., 4.1., 6.2. y 8.1 del PAL.

El Ayuntamiento puede desempeñar, apoyándose en la oficina de rehabilitación, un importante papel de difusión y comunicación de esta oportunidad

Código (PH/PR17)

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

Estas ayudas están reforzadas por las medidas de estímulo fiscal contenidas en la Ley 10/2022 de 14 de junio

El desarrollo y difusión de este programa pondrá sobre aviso a los propietarios y permitirá definir cuantas actuaciones se van a desarrollar en el municipio en los siguientes meses, además de facilitar técnicamente las grandes actuaciones a realizar en las viviendas y programar las rehabilitaciones a realizar.

Es una labor previa a las reformas y se puede encuadrar en las labores iniciales de la oficina de rehabilitación porque, aunque no es subvencionable la gestión, si es técnica la labor a realizar.

Código (PH/PR19)
Nombre del programa Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes
Norma/s de referencia <i>Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Art.º 59-70</i> <i>Orden de 8 de marzo de 2022 de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, por la que se establecen criterios objetivos y calificación a aplicar para la evaluación de propuestas presentadas por los Ayuntamientos a este Programa</i>
Otras Normas <i>Orden de 16 de junio de 2021 de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de vivienda protegida en alquiler en Andalucía</i>
Alcance <ul style="list-style-type: none">Fomento del parque de viviendas públicas para alquiler durante al menos 50 años, mediante nuevas construcciones o rehabilitación de las existentes, sobre terrenos de titularidad pública, que incorporen soluciones energéticas significativos (regulados en el art.º 60 del RD)

Código (PH/PR19)

Beneficiarios

- Las AAPP que promuevan este tipo de edificios
- Las empresas privadas que, participando en la promoción en fórmulas público/privadas, resulten adjudicatarias de derechos de superficie, concesión o negocios jurídicos análogos para la ejecución de las actuaciones

Tipos de ayudas

- Ayudas para llevar a cabo la construcción o rehabilitación

Intensidad de las ayudas

- Hasta un máximo de 700 euros/m² de vivienda, sin superar ni los 50.000 euros/vivienda, ni el coste total

Centro directivo responsable del programa

- Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Secretaría General de Vivienda

Gestión y presentación de propuestas

- Se presentarán en continuo a la Secretaría General de Vivienda, y, caso de ser seleccionadas, se formalizarán mediante convenios entre Junta, Ayuntamiento y MITMA, contra la presentación de memorias-programas específicos, que justifiquen los espacios seleccionados y las intervenciones.
- Se dispondrán de hasta el 20 de junio de 2026 para la ejecución.
- La Consejería deberá determinar si este Programa sustituye el Programa similar del Plan de Vive (Plan de Vivienda de Andalucía), cuyas bases de convocatoria fueron objeto de una Orden específica en 2021, o lo complementa, y, en tal caso, de qué modo.

Código (PH/PR19)

Posible interés para Gádor

Se acomoda a los propósitos de los Objetivos Específicos 8.1 y 8.2.del PAL.

El Ayuntamiento puede desempeñar, por sí, o junto con otras AAPP, el papel de promotor de al menos una iniciativa, en línea con la acción señalada en el Plan, que reactive el mercado de la vivienda y favorezca el poblamiento del municipio

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

Este programa admite diversas fórmulas de colaboración público-privada

El requisito básico es que haya un terreno público donde se pueda realizar un proyecto que se licita mediante concurso, para que la adjudicataria se haga cargo de la construcción, explotación y mantenimiento de las viviendas durante 50 años

Por tanto, el trabajo del Ayuntamiento es determinar qué inmuebles de titularidad pública pueden ser objeto de este programa y sacar a concurso el mismo para que las empresas especializadas en el sector liciten su adjudicación. No implica inversión alguna por parte del consistorio y deja en sus manos un patrimonio dentro de 50 años de un conjunto de viviendas con un mantenimiento aceptable

Este programa es compatible con el programa 6 expuesto anteriormente, con el límite de la inversión a realizar

Código (PL/PR20)
Nombre del programa Medidas fiscales para impulsar la actividad de rehabilitación residencial
Norma/s de referencia <i>Ley 10/2022 de 14 de junio de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia</i>
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Medidas fiscales para fomentar llevar a cabo acciones de rehabilitación con incidencia en la sostenibilidad energética de los edificios por los ciudadanos
Beneficiarios <ul style="list-style-type: none">• Los contribuyentes que lleven a cabo acciones de mejora de la eficiencia energética de sus viviendas
Tipos de ayudas <ul style="list-style-type: none">• Deducciones en el IRPF por obras de mejora de reducción del consumo de calefacción o refrigeración, de mejora energética en viviendas y de mejoras en edificios de uso residencial. Las cantidades deducidas se restarán de la cuota íntegra estatal después de las deducciones.• Avales para la financiación de dichas obras.• Las ayudas obtenidas en el marco del real decreto 853/2021 no se integrarán en la base imponible (art.º 1.3. de la Ley)

Código (PL/PR20)

Intensidad de las ayudas

- La intensidad de ayudas está vinculada a la obtención de un mínimo de ahorro:
 - del 20% de los gastos para ahorros de al menos un 7% en los consumos de calefacción y refrigeración de las viviendas
 - del 40% para los gastos en obras dirigidas al consumo de energía primaria que hubieran alcanzado al menos un mínimo de un 30% de ahorro
 - del 60% para los gastos realizados en el edificio, con una reducción de los consumos de al menos un 30%, hasta una deducción máxima de 15.000 euros/vivienda
- Las ayudas obtenidas en el marco del Real Decreto 853/2021 se deducirán íntegramente de la base imponible del IRPF

Centro directivo responsable del programa

- Ministerio de Hacienda

Gestión y presentación de propuestas

- A la presentación de las declaraciones de Hacienda

Posible interés para Gádor

Se acomoda a los propósitos de los Objetivos Específicos 8.1 y 8.2.del PAL.

El Ayuntamiento puede desempeñar, por sí, o junto con otras AAPP, el papel de difusor de estas oportunidades

Código (PL/PR20)

Observaciones (Sugerencias, casos de buenas prácticas...)

Las operaciones que se amparen en las deducciones contempladas en el art.º 1.2. de la Ley han de estar ultimadas a fines de 2023, si bien se espera que el período de deducción sea ampliado en las normas presupuestarias anuales

Conclusiones

La presentación y análisis expuestos, sobre los programas disponibles hoy en España y en Andalucía para atender los retos del cumplimiento del mandato constitucional del derecho a la vivienda, y para facilitar la rehabilitación del parque residencial preexistente, permiten, a la escala de Gádor, y en el marco del diseño de su Agenda Urbana, llegar a las siguientes conclusiones:

- Actualmente existen y están a la disposición de los agentes públicos y de los ciudadanos, un amplio número de programas de ayudas para afrontar los retos que en materia de vivienda han sido puestos de manifiesto en los trabajos de la Agenda Urbana de Gádor.
- Este conjunto de programas configura un mundo de oportunidades que no es de prever que se sostengan a partir de 2026, por lo que es conveniente aprovecharlos.
- Estos programas permiten intervenir en un amplio espectro de situaciones, entre las que figuran hasta la habilitación de equipamientos residenciales para mayores, un deseo ampliamente compartido por todos los gadorenses.
- Entre los programas presentados pueden tener un especial de interés para su examen y eventual empleo por el Ayuntamiento de Gádor los siguientes:
 - **Programa de ayudas a las personas jóvenes** y para contribuir al reto demográfico (PE/PR5)
 - **Programa de incremento del parque público de vivienda** (PE/PR6)
 - **Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad** (PE/PR7)

- Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos **cohousing**, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares (PE/PR8)
- Programa de fomento de la puesta a disposición de las CCAA y Ayuntamientos de **viviendas para su alquiler** como vivienda asequible y social (PE/PR10)
- Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del **chabolismo y la infravivienda** (PE/PR12)
- Programa de ayuda a la **rehabilitación a nivel barrio** (PH/PR14)
- Programa de ayuda a la **construcción de viviendas en alquiler social** en edificios energéticamente eficientes (PH/PR19)
- El aprovechamiento de estos Programas requiere un trabajo sistemático, especialmente intenso en los dos/tres próximos años, particularmente para su difusión entre los agentes económicos y vecinos, y para la construcción de alianzas entre los distintos agentes públicos que les permita desplegar las iniciativas públicas y público/privadas que atiendan a los retos identificados.
- Sin ese trabajo, entre los que debe destacarse la colaboración estrecha del Ayuntamiento con la Junta de Andalucía, y con la Diputación, las oportunidades serán desaprovechadas
- Este trabajo ha de abordarse con inmediatez, ya que la mayor parte de los programas, o están arrancando ya en estos meses, o lo harán en los próximos. De nada servirá interesarse por ellos a fin de 2023
- Ese aprovechamiento requiere que la Vivienda (y el aprovechamiento de estos Programas en concreto), ocupe un papel importante en la estructura de Gobernanza del Ayuntamiento, en las figuras de participación de que se dote una **Comisión específica sobre Vivienda** y en su planificación, dotándose de inmediato de un programa de acción específico en esta

materia para lo que resta de 2022, al menos hasta 2026, un programa en el que la parte divulgativa y comunicacional ha de tener un papel relevante, junto con el componente promocional (cooperativas de viviendas, promotores privados, captación de viviendas vacías, fórmulas mixtas a través de figuras concesionales...)

- Este aprovechamiento requiere de un soporte operativo para su ejecución. Ese soporte puede estar en la Unidad de Fomento señalada por el Plan de Acción, en la **Oficina de Rehabilitación**, si se estimara oportuna su creación o en la figura que el Ayuntamiento estimara, con o sin ayudas externas.
- Entre las actuaciones para instrumentar de manera adecuada el Plan de Acción Local en materia de Vivienda que, al amparo de los programas presentados cabe llevar a cabo, pueden destacarse, por la conveniencia de su inmediatez, las siguientes:
 - Preparar una propuesta de “**Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP)**” para el PH/PR14 y/o PE/PR12:
 - Definir la delimitación cartográfica del ERRP y los elementos a modificar de dicha área para recuperación de espacios públicos, mejorar la accesibilidad y regenerar el casco
 - Elaborar una memoria-programa en la que constarán:
 - Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental
 - Un programa de actuaciones que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica y las formas de su ejecución y gestión
 - Una memoria de viabilidad técnica y otra de viabilidad económica
 - Los objetivos energéticos y medioambientales de la propuesta de actuación

- Plan de realojo temporal y de las medidas sociales complementarias previstas
 - Informe sobre los criterios aplicados para la selección del ERRP
- Desplegar una activa **campaña de comunicación** sobre las características de los programas reseñados, para su aprovechamiento por propietarios, arrendatarios y/o promotores, al menos sobre las cuestiones siguientes:
 - Medidas fiscales a apoyo
 - Rehabilitación energética de edificios y viviendas
 - Cesión de viviendas para alquiler público
 - Cohousing y otras modalidades de esa familia de viviendas
 - Cooperativas de viviendas
- Constitución de un grupo de trabajo municipal para determinar posibles **propuestas urbanísticas de inversión en modalidades público/privada** con el objetivo de:
 - Licitación concursos públicos de cesión de suelo municipal para la cesión de la construcción y gestión durante 50 años de viviendas de alquiler asequible.
 - Desarrollo urbanístico del área industrial de Cemex
 - Desarrollar iniciativas publico/privadas para la construcción y cesión de uso de viviendas en régimen de cohousing
- Impulso de **soluciones para la habilitación de residencia/s para mayores**, bien mediante concurso público de cesión de inmueble para su rehabilitación y gestión de viviendas para mayores, bien mediante la disposición de suelo al amparo del PE/PR7