

Sección Segunda: La Transformación de la Infravivienda

Artículo 72. Concepto.

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

2. Las finalidades de estas actuaciones serán las siguientes:

- a) Intervenciones de ámbito zonal, en barrios consolidados históricamente, con el criterio de conservación de la ubicación de la residencia.
- b) Mantenimiento de la población residente.
- c) Mejora sustancial del alojamiento mediante la combinación de obras de rehabilitación con otras de nueva planta y urbanización.
- d) Mejora de las condiciones sociales y familiares.

Artículo 73. Requisitos.

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

- a) No poseer instalaciones sanitarias básicas, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad o iluminación y ventilación suficientes.
- b) 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. Además, la mayoría de las unidades familiares beneficiarias, en cada actuación, deberán tener unos ingresos familiares anuales ponderados no superiores a un millón de pesetas (6.010,12 euros).

Artículo 74. Solicitud de actuaciones.

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

Artículo 75. Selección de beneficiarios.

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

Artículo 76. Desarrollo de las actuaciones.

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

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

3. Cuando las circunstancias lo permitan, se podrán establecer acuerdos entre el Promotor de la actuación y los beneficiarios, destinados a establecer compromisos en relación con las aportaciones económicas, los realojos transitorios, las condiciones de uso y de las rentas de las viviendas resultantes y otros aspectos de relevancia para la actuación. Estos compromisos deberán contar con el visto bueno de la Administración actuante.

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

Artículo 77. Ayudas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Aprobados los proyectos técnicos y social, se podrá suscribir, entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y los Promotores de las actuaciones, el Convenio o los Convenios de Ejecución de Obras, si aquellas se desarrollan en más de una fase.

Artículo 79. Limitaciones a la facultad de disposición.

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

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

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

4. En caso de incumplimiento de lo dispuesto en los apartados anteriores, el beneficiario estará obligado a la devolución del importe de los beneficios obtenidos, con los intereses legales correspondientes. Esta

obligación deberá ser objeto de garantía real, e inscrita en el Registro de la Propiedad.

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