

## INFORME SOBRE EL RESULTADO DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA

La Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 18 de octubre de 2022, autorizó a la Secretaría General de Vivienda, para la realización del trámite de Consulta Pública, previa a la elaboración del anteproyecto referenciado, conforme a lo establecido en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Expuesta la información en el portal de transparencia de la Junta de Andalucía (<https://juntadeandalucia.es/servicios/participacion/normativa/consulta-previa/detalle/371275.html>) durante el plazo de un mes, que comenzó el 21 de octubre de 2022 y finalizó el 21 de noviembre de 2022, se recibieron a través del correo electrónico [levivienda.consultasprevias.cfatv@juntadeandalucia.es](mailto:levivienda.consultasprevias.cfatv@juntadeandalucia.es), un total de catorce aportaciones en tiempo y forma, las cuales se analizan a continuación:

### 1. Consejo Andaluz de Administradores de Fincas. 26/10/2022

Solicitan la consideración del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, como un agente cualificado especialmente para la colaboración público-privada en materia de vivienda.

### 2. D. Juan Herrera Ruiz – Abogado. 02/11/2022

Realiza la siguiente pregunta que se transcribe textualmente: “¿SOBRE SI SE VA A CUMPLIMENTAR Y DOTAR FINANCIERAMENTE Y CON QUE PARTIDAS PRESUPUESTARIAS PARA LLEVAR A EFECTO LA OBLIGACIÓN DE RESERVAR EL 30% DEL SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA, ANTE LA PASIVIDAD DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y DE LOS AYUNTAMIENTOS PARA ESTA FINALIDAD?”

### 3. Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas. 14/11/2022

Realizan las siguientes propuestas:

- Sugieren que la próxima Ley de vivienda en Andalucía debe impulsar y garantizar la vivienda accesible para las personas sordas y con discapacidad auditiva en coherencia con lo dictado por el Código Técnico de la Edificación en el SUA 9.
- Las actuaciones y medidas de accesibilidad que se deriven deben cubrir tanto a la vivienda de promoción pública como privada, en régimen de propiedad o de alquiler, vivienda unifamiliar o en comunidad de propietarios y proteger especialmente a sectores del colectivo sordo con especial vulnerabilidad como juventud sorda, mujeres, familias monoparentales con miembros con discapacidad auditiva...
- Fomentar el diseño para todas las personas en la edificación. Las personas sordas además de instalaciones luminosas accesibles en su vivienda necesitan ascensores con sistemas de comunicación adaptados para el aviso de emergencias, videoporteros, sistemas de señalización adecuados, alarmas contra incendios audible y visual y/o productos de apoyo (ayudas técnicas) que mejoren la accesibilidad como pudieran ser bucles magnéticos, sistemas de reconocimiento de sonidos para el hogar, entre otros.



FIRMADO POR	ANA LEAL CAMPANARIO	11/09/2023	PÁGINA 1/12
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



4. **D. Luis Miguel Carrasco Carrasco – Arquitecto.** 16/11/2022

Realiza las siguientes aportaciones:

- Que cada municipio tenga asignado un presupuesto suficiente, creíble y acorde a su plan municipal de vivienda.
- Que se ordene la prioridad del acceso a la vivienda en función del nivel de rentas de la unidad familiar.
- Que se establezca un plazo corto de entrega de las viviendas a las familias que la necesiten en función del orden de prioridad.
- Que la titularidad de la vivienda sea siempre de la Junta de Andalucía. Si bien, mejora la situación financiera de la unidad familiar puedan permitírseles su compra.
- Que no sea un impedimento la forma de obtención y creación de un parque inmobiliario necesario para cumplir el plan municipal de vivienda. Ya sea mediante la rehabilitación, reforma, nueva planta; sin ser condición su ubicación y dando libertad completa al Arquitecto redactor del proyecto sobre la decisión del diseño, número de habitaciones, etc. Así, obligar a los fondos buitres, propietarios de innumerables inmuebles, a rehabilitarlos, construirlos o cederlos a la administración pública, incluso de forma onerosa, en aras de cumplir los fines perseguidos por la nueva Ley de vivienda.
- Que se asigne la tipología edificatoria de la vivienda en función de las particularidades de la unidad familiar desde una perspectiva sociológica.
- Que exista un procedimiento administrativo efectivo y sencillo, como puede ser la declaración responsable, como instrumento necesario de comunicación obligatoria de las condiciones de renta de la unidad familiar. En el momento que las condiciones económicas de la familia sean favorables para el acceso a la vivienda sin ayudas, se establezca la obligación de comunicarlo a la administración pública.
- Crear un cuerpo de inspectores que velen por el cumplimiento de la nueva Ley.
- Establecer un régimen sancionador para los incumplidores. Así, por ejemplo, en el caso de que su situación económica mejore, no lo comuniquen y/o no devuelvan la vivienda a la administración, puedan ser sancionados.

5. **Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.** 18/11/2022

Realiza una serie de aportaciones analizando punto a punto los objetivos planteados para esta nueva Ley en la Consulta Pública Previa, concluyendo lo siguiente:

- La regulación de la vivienda que la nueva Ley establezca tiene una amplia repercusión tanto social, como económica y de sostenibilidad urbana.
- La necesaria armonización entre la actuación a corto, medio y largo plazo en una materia de tal dimensión económica y temporal hace necesaria una planificación que conjugue la flexibilidad con los objetivos de mejora urbana que permitan establecer el marco de la mejora de las condiciones de habitabilidad de la edificación y su entorno urbanizado.
- Los principales retos a los que entendemos que la Ley debe dar respuesta son:

FIRMADO POR	ANA LEAL CAMPANARIO	11/09/2023	PÁGINA 2/12
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Capacidad de diagnosticar, a distintas escalas, las necesidades y características del uso residencial actual y del futuro, mediante herramientas de planificación estratégica y operativa que permitan una progresiva y ágil adaptación a la demanda.
- Capacidad de vincular recursos económicos tanto públicos como privados, en el marco de los objetivos de regeneración tanto de la edificación como de los entornos urbanos, entendiendo la sostenibilidad y eficiencia a todas las escalas.
- Capacidad de disponer de herramientas de equilibrio social, tanto para proteger el marco legal del mercado como para dar respuesta a las necesidades sociales existentes.

**6. Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. 18/11/2022**

Realiza una serie de aportaciones a alguno de los objetivos planteados para esta nueva Ley en la Consulta Pública Previa, concluyendo lo siguiente:

- En relación con la regulación de la vivienda protegida, sería interesante estudiar que, para las subvenciones de los Planes de Vivienda para promoción de vivienda protegida, se pudieran superar los umbrales de superficie máxima contemplados en el Reglamento, siempre supeditado a una mejora energética de la vivienda.

Se trataría de plantear que determinadas viviendas que superen los umbrales de superficie puedan acogerse al régimen de protección, o incorporarse al parque público, si se cumple con una mejora energética del inmueble.

Para vivienda protegida nueva, se podría plantear igualmente unos márgenes de incremento de superficie si se mejoran las prestaciones exigidas por la normativa vigente (CTE).

- Se propone incentivar la instalación en vivienda nueva de instalaciones de autoconsumo por debajo del umbral establecido por CTE (1000m<sup>2</sup>). Promover programas de instalación en parque edificatorio existente ligados a ayudas de rehabilitación energética.
- En relación con el objetivo perseguido de blindar el derecho de los propietarios privados a alquilar sus viviendas, incentivando la rehabilitación de estas para su puesta en alquiler, se plantea vincular este incentivo a la mejora en materia energética y de accesibilidad de la vivienda.
- En relación con la regeneración de zonas de infravivienda y chabolismo y de barriadas, se plantea promover medidas para participación (por iniciativa pública o público-privada) la promoción de instalaciones de producción próxima a las de consumo y asociada a las mismas, de manera que se puedan acoger a autoconsumo estas zonas.

**7. Mesa del Tercer Sector de Andalucía. 20/11/2022**

Realizan las mismas aportaciones y sugerencias que las presentadas por la Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas.

**8. Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo – Andalucía. 21/11/2022**

Realizan las siguientes aportaciones y sugerencias:

- El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía deberá garantizar el derecho a la vivienda digna y adecuada, un derecho fundamental de carácter social de todos los ciudadanos recogido en el art. 47 de la CE, y cómo bien recoge el art. 25 de nuestro Estatuto de Autonomía, el deber de los poderes

FIRMADO POR	ANA LEAL CAMPANARIO	11/09/2023	PÁGINA 3/12
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



públicos de realizar la promoción pública de vivienda, y que regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten.

- Los poderes públicos deben comprometerse a la existencia de viviendas asequibles suficientes y adecuadas para toda la población, tanto por sí mismo, como con la colaboración del sector privado, o con el tercer sector.
- Este anteproyecto debería contener el objeto y los principios de la política de vivienda, con la definición de sus conceptos (vivienda protegida, alojamientos, cohousing, infravivienda, etc.) así como las competencias de las distintas administraciones públicas en materia de vivienda.
- Protección para las actuaciones en materia de vivienda que tienen por finalidad facilitar alojamiento, en cualquiera de sus modalidades, a personas o unidades familiares con necesidades de vivienda (Calificación indefinida).
- Es importante la incorporación de una serie de directrices para el planeamiento urbanístico, criterios en las reservas para viviendas protegidas, Patrimonio Municipal de Suelo.
- Normas de calidad y requisitos exigibles en parque de viviendas, tanto nuevas como procedentes de rehabilitación, con condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, sostenibilidad y mejora de eficiencia energética. Específicamente, consideramos de especial interés habilitar, desde la propia Ley, la posible ocupación del dominio público para mejoras en materia de accesibilidad universal, así como, la posibilidad de realizar ampliaciones de viviendas anteriores a 1980 sin que afecte a los límites de edificabilidad y aprovechamiento del ámbito urbanístico que corresponda para la introducción de terrazas y balcones e, incluso, vuelos edificatorios.
- Protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario.
- Rehabilitación de edificios y regeneración urbana. La mayoría del parque edificado existente cuenta con una antigüedad superior a 30 años, y se encuentran con pocos requisitos de eficiencia energética deseables en la situación actual.
- Debería realizarse una regulación amplia de las potestades de los planes municipales de suelo, la implementación de programas de protección municipal, respetando las competencias municipales y su autonomía para incorporar recursos del patrimonio municipal de suelo para dichos programas, todo ello debidamente justificado en el marco del correspondiente Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación.

9. **Colegio Notarial de Andalucía.** 21/11/2022

Valoran positivamente el impulso para la redacción de una nueva norma con el criterio de simplificación normativa y resaltan la disposición del Colegio Notarial de Andalucía para colaborar en las distintas fases de elaboración de la norma, así como de sus instrumentos de ejecución, y también en la difusión y aplicación de esta, poniendo a disposición de la Consejería todos los medios que se encuentren a su disposición.

10. **Movimiento Nadie Sin Hogar.** 21/11/2022

Realizan una amplia exposición cuya conclusión general es que la nueva Ley debe incluir y garantizar protección a las personas en situación de sinhogarismo, garantizando el acceso a verdaderas viviendas

FIRMADO POR	ANA LEAL CAMPANARIO	11/09/2023	PÁGINA 4/12
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



que permitan desarrollar una vida lo más plena posible y la generación de nuevos núcleos familiares en condiciones adecuadas. Para ello, realiza las siguientes propuestas:

- 1) La nueva Ley de Derecho a la Vivienda de Andalucía debe contar con un articulado muy claro, no sujeto a controversia, y establecer mecanismos que garanticen que en todo momento el Derecho queda protegido para todas las personas en el territorio andaluz.
  - En este sentido consideramos imprescindible el reconocimiento explícito del Derecho a la Vivienda como “Derecho de Derechos”, en relación a la protección de Derechos Fundamentales de nuestra Constitución tales como: el Derecho a la Integridad Física y Moral (Art. 15 CE), el Derecho a la Seguridad (Art. 17CE), el Derecho a la Intimidad (Art. 18 CE), o el Derecho a un domicilio inviolable (Art. 18.2 CE), los cuales se ven expuestos, en riesgo o directamente vulnerados cuando una persona se ve obligada a vivir y dormir en la calle.
  - La Ley debe concretar cláusulas en el articulado que más allá de habilitar para ello, obliguen a las administraciones correspondientes a desplegar los recursos necesarios para garantizar la protección del Derecho en todo momento. Nos referimos por ejemplo, y proponemos, la modificación del redactado del que sustituya al actual Artículo 4.c) de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía que actualmente, en referencia de “la actuación de las administraciones públicas andaluzas”(sic) solo establece un inconcreto “Favorecimiento del alojamiento transitorio” (sic), que da lugar a que las administraciones puedan sistemáticamente eludir sin consecuencias su responsabilidad respecto a la protección de los mencionados derechos constitucionales para las personas sin hogar. Bastaría con sustituir “Favorecimiento..” por “Garantizar..” para corregir y evitar situaciones tan escandalosas como que el Ayuntamiento de Cádiz, contando con un censo reciente de personas sin hogar que cifra en al menos 105 las personas en esta situación (y el censo histórico se sitúa también en esas cifras), opte por habilitar únicamente 68 plazas de alojamiento para la Campaña de Frío de este invierno 2022, dejando irremediablemente a numerosas personas sin plaza de acogida y durmiendo expuestas a las inclemencias meteorológicas.
- 2) Proveer una vivienda autónoma de protección social es la única manera de cumplir con este objetivo de garantía de la protección del Derecho a la Vivienda y demás derechos coligados a ello que hemos mencionado, en concordancia con lo establecido en el Artículo 9.2 de nuestra Constitución.
  - El modelo basado en Albergues de estancia temporal, con condiciones precarias y reglamentación estricta y en muchos casos intransigente para con la vida diaria de las personas alojadas ha demostrado su fracaso como herramienta de soporte y reintegración social y vulnera varios de los Derechos mencionados, por lo que debe abandonarse a la menor brevedad transitando hacia un modelo basado en espacios-vivienda autónomos.
- 3) La gestión del parque de viviendas bajo protección social debe ser de responsabilidad pública, a efectos de garantizar la exigibilidad de la garantía de protección.
  - El sistema debería también facilitar la movilidad territorial, habida cuenta de que en situaciones de vulnerabilidad económica, la movilidad laboral puede ser una vía principal para la recuperación.
- 4) La mejor manera de evitar el sinhogarismo es evitando las situaciones que conducen a verse carentes de vivienda: deben habilitarse mecanismos legales para garantizar la alternativa habitacional en condiciones adecuadas en caso de desahucio o desalojo, e incorporarse garantías para las personas que viven de alquiler en habitaciones de pisos compartidos, un recurso muy habitual para las personas que salen del sinhogarismo.

FIRMADO POR	ANA LEAL CAMPANARIO	11/09/2023	PÁGINA 5/12
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- La inexistencia de ningún Registro para los contratos de alquiler de habitaciones conduce a una situación de gran incertidumbre e indefensión para el inquilino, que se encuentra en una posición vulnerable respecto al arrendador.
- Asimismo, ante la imposibilidad de demostrar la relación de alquiler, por regla general se imposibilita el acceso a ayudas al alquiler a las personas que por su situación de vulnerabilidad económica pudieran optar a ellas, desencadenando nuevamente el riesgo de verse arrojado al sinhogarismo.

#### 11. Plataforma de Afectados por la Hipoteca. 21/11/2022

Las aportaciones de esta plataforma se centran en insistir en el derecho a la vivienda como derecho humano y en el uso racional del suelo.

Considera que hay muchos pisos vacíos y un elevado número de desahucios y desalojos, por lo que si el Consejo de Gobierno se plantea "garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio", hay que habilitar soluciones tempranas y eficaces que faciliten una respuesta ágil al mayor número posible de situaciones, ya con el aval constitucional de otras Comunidades Autónomas, como la Comunidad Foral de Navarra, Cataluña, Islas Baleares o la Comunidad Valenciana; y considera que existen zonas o áreas de mercado inmobiliario tensionado, en cuanto a los precios de mercado.

Por todo ello realiza las siguientes aportaciones:

- El derecho a la vivienda debe plantearse como un derecho público subjetivo, de lo contrario no tendría sentido el mismo.
- La nueva Ley debería garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio de su vivienda, como por ejemplo el alquiler social obligatorio.
- Debe fomentarse que desde la administración se tomen las medidas necesarias para lograr la plena realización de este derecho, hasta el máximo de sus recursos disponibles.
- Debe contemplarse la protección contra los desalojos forzosos.
- El deber estatal de proveer vivienda alternativa en caso de necesidad.
- En cuanto a la promoción de la constitución del Parque Público de viviendas de Andalucía, incluyendo las viviendas de titularidad de las distintas administraciones públicas, así como de privados que actúen en el marco de los programas del plan de vivienda e impulsar la colaboración público privada, para garantizar una oferta de vivienda adecuada, se considera que se torna esencial utilizar una serie de instrumentos jurídicos que verdaderamente potencien, y que no sirvan de mero remedo fallido para el incentivo de la especulación económica.
- La Junta de Andalucía debe impulsar políticas orientadas a ordenar el arrendamiento turístico de viviendas.
- Con objeto de luchar contra el fenómeno del sin hogarismo, los órganos competentes de la Junta de Andalucía deberán programar medidas específicas para afrontarlo, asegurando en su ámbito territorial el acceso directo a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas a las personas en situación de sin hogarismo que lo soliciten, promoviendo la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial y garantizando la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.

FIRMADO POR	ANA LEAL CAMPANARIO	11/09/2023	PÁGINA 6/12
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Para finalizar, plantean la necesidad imperiosa que legal o reglamentariamente se detalle un régimen sancionatorio “ad hoc” para que, en caso de incumplimiento de la Ley de Vivienda, ello acarree una serie de consecuencias para los responsables, lo que indudablemente contribuirá a ser realmente eficaz nuestra Ley de Vivienda de Andalucía

## 12. Plataforma de Edificación Passivhaus. 21/11/2022

Exponen en sus aportaciones que se deben considerar en la nueva Ley las siguientes cuestiones:

- La ley debería establecer niveles mínimos para la eficiencia energética en la edificación y recomiendan que coincidan con los máximos niveles de calificación energética según regulación establecida, pero que además se premie y se busque el fomento de la obtención de niveles de eficiencia energética aún superiores a estos.
- Debería establecer plazos para la consecución de la eficiencia energética en la edificación, considerando factibles a una década vista pueden ser factibles para la adaptación a gran escala del parque inmobiliario actual.
- Rehabilitación energética coherente, para mejorar los niveles de eficiencia energética del parque inmobiliario existente.
- Auditorías energéticas como paso previo para cualquier plan o proyecto de rehabilitación energética, de tal forma que se pueda establecer con claridad el estado actual del que se parte y tener un punto de partida para definir la mejor ruta de actuación.
- Planeamientos para la adaptación al cambio climático. Es fundamental que esta Ley recoja requisitos a estos planes para que incluyan dotaciones mínimas para edificaciones con estándares o certificaciones de máxima eficiencia energética, tanto para los desarrollos públicos como para aquellos suelos objeto de cesión en concepto de aprovechamiento urbanístico municipal, independientemente de que este se ceda o se monetice. Un buen diseño urbanístico es el primer paso para facilitar la construcción de edificios bioclimáticos con el menor coste posible.
- Herramientas para la adaptación al cambio climático desde el diseño, con datos actualizados.
- Lucha contra la pobreza energética, mediante la inclusión de requisitos en esta ley para que las administraciones públicas promuevan iniciativas para proteger y empoderar a las personas frente a la pobreza energética.
- Contratación pública verde.
- Movilización de recursos públicos destinados a la lucha contra el cambio climático. Proponemos incluir en esta ley condiciones y mención expresa a la Financiación Verde tanto pública como privada.
- Mejora de los procedimientos administrativos. Proponemos crear un procedimiento abreviado de licencia de obra para aquellos edificios que aseguren la consecución del mayor nivel de exigencia en cuanto a ahorro energético se refiere, a través de mínima demanda y manteniendo máximo confort interior.
- Control de la ejecución en obra por parte de la administración. Este Plan debería incluir referencias para establecer los métodos necesarios y que la Comunidad Autónoma realice un porcentaje mínimo de controles de ejecución durante la fase de obra a aquellos proyectos objeto de ayudas o acogidos a niveles mínimos de eficiencia energética.

FIRMADO POR	ANA LEAL CAMPANARIO	11/09/2023	PÁGINA 7/12
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Para todo ello, ofrecen su conocimiento en materia de edificios de alto confort y máxima eficiencia energética, colaborando y asesorando en la materia.

### 13. **Provivienda Hogar Si.** 21/11/2022

En la documentación que entregan realizan un análisis muy completo de la de la situación de exclusión residencial en Andalucía. Realizan aportaciones a la norma en una serie de aspectos:

- A) Principios rectores
1. Hacer efectivo el derecho a la vivienda de la ciudadanía, en especial para las personas en situación de especial vulnerabilidad.
  2. Erradicación del sinhogarismo. Viviendas adecuadas en entornos normalizados.
  3. Prevención de la exclusión residencial.
  4. No discriminación.
  5. Integración de la perspectiva de género en las políticas de viviendas.
  6. Potenciar el papel de las entidades sociales sin ánimo de lucro en las políticas de vivienda.
  7. Fomento de un parque de vivienda social y asequible suficiente para prevenir y paliar la exclusión residencial.
  8. Garantizar que la vivienda pública se mantenga como propiedad de la administración.
  9. Fomentar la vivienda pública en régimen de alquiler asequible.
  10. Garantizar las actuaciones necesarias para el mantenimiento de suministros básicos de la población que no pueda satisfacer su pago.
- B) Definiciones
- Aportan la definición de los siguientes conceptos:
  - Vivienda desocupada
  - Vivienda temporalmente desocupada
  - Vivienda adecuada
  - Especial vulnerabilidad
  - Vivienda social
  - Alquiler asequible
  - Uso adecuado de una vivienda
  - Infravivienda
  - Sobreocupación
  - Entidades sociales proveedoras de vivienda
  - Grandes tenedores de vivienda
  - Sinhogarismo
  - Sinhogarismo cronificado
- C) Derecho subjetivo a la vivienda y función social del derecho de propiedad
- Se realizan aportaciones e ideas para regular en la ley el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda para personas en situación de especial vulnerabilidad.
  - Se realizan propuestas para que en la ley se regule la generación de incentivos para promover la vivienda asequible en alquiler (en cumplimiento de la función social).
- D) Propuestas específicas sobre sinhogarismo
- E) Propuestas relacionadas con fomento de la fiscalidad para el alquiler social y el alquiler asequible

FIRMADO POR	ANA LEAL CAMPANARIO	11/09/2023	PÁGINA 8/12
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Deducción IRPF por alquilar vivienda a entidades sociales sin ánimo de lucro para personas en situación de exclusión social
  - Reducciones o exenciones del Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados aplicable en operaciones de compraventa de inmuebles
- F) Propuestas de colaboración público-privada para entidades que promuevan el aumento del parque de alquiler asequible y social
- Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas.
  - Medidas de intermediación en el mercado de arrendamiento de viviendas
  - Medidas fiscales que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.
  - Las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.
  - Programas de cesión de vivienda.
  - Promoción de la adquisición de vivienda por parte de entidades sociales sin ánimo de lucro.
- G) Otras aportaciones
- Proporcionar incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de estas.
  - Generar ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento, dando prioridad a las personas de rentas más bajas. Para favorecer el alquiler se pueden ejecutar programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptar convenios con personas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios asequibles. Estas bolsas pueden incluir también el arrendamiento de habitaciones.
  - Ampliación del parque público de vivienda, que cuente con la financiación suficiente para garantizar su mantenimiento y una oferta suficiente de vivienda pública asequible. Y fomentar la vivienda de protección oficial en régimen de alquiler.
  - Consideramos que sería interesante articular ayudas e incentivos para que las personas alojadas en vivienda social o en viviendas gestionadas por entidades sin ánimo de lucro, puedan realizar una transición a alojamientos más normalizados, como viviendas en régimen de alquiler asequible, o incluso vivienda del mercado libre. Por ejemplo, impulsando programas de mediación en el alquiler con avales y otras garantías, así como subvenciones a las rentas.

#### 14. **IKEA.** 21/11/2022

Realizan las siguientes propuestas tras una reflexión amparada en el conocimiento que esta empresa tiene de la vida en el hogar de los andaluces tras 20 años de implantación en esta Comunidad Autónoma:

1. Aumentar el mínimo de superficie requerido para las estancias de las viviendas de nueva construcción como palanca para el fomento del bienestar de los ciudadanos.
2. Fomentar las políticas dedicadas a la habilitación y rehabilitación de zonas comunes para el uso comunitario, como azoteas y jardines.
  - Importancia de jardines, balcones y espacios similares en los hogares. Conectan la vida del hogar con la sostenibilidad y el entorno ambiental, tejiendo una función de comunidad.
  - Un hogar se enmarca en un entorno social, una parte indispensable para cubrir muchas necesidades y sentirnos bien. Cuando las personas están dentro de su entorno, crean una red de apoyo multidireccional con todos lo que lo forman. La comunidad es un aspecto del hogar que

FIRMADO POR	ANA LEAL CAMPANARIO	11/09/2023	PÁGINA 9/12
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



cumple un papel muy parecido: ayuda a satisfacer las necesidades de seguridad y confort gracias al apoyo que proporciona.

3. Agilizar trámites administrativos y burocráticos para acortar plazos y favorecer la implantación de soluciones de autoconsumo.
4. Fomentar la publicidad, campañas de información, educación y concienciación sobre el potencial del autoconsumo para los hogares andaluces. Puesta en marcha de puntos de información al ciudadano, por ejemplo, en administraciones públicas y centros educativos.
5. Adecuar la legislación a las necesidades de los ciudadanos y del mercado hacia una Transición Ecológica y fomentar las ayudas y bonificaciones fiscales para la instalación de soluciones de autoconsumo. Los incentivos y bonificaciones ayudarían a aprovechar este potencial del autoconsumo en Andalucía.

#### 15. Andalucía Marca Digital - Comisión Sectorial de Construcción Sostenible 16/12/2022

- Problemas a subsanar:
  - Acceso a financiación
  - Alquiler encarecido por falta de oferta
  - Parque actual envejecido
  - Condicionado por factores adversos
    - Revisión crecimiento económico
    - Conflicto bélico
    - Elevado coste de los materiales
    - Subida tipos de interés
    - Incertidumbre regulatoria.
- Oportunidades:
  - Promover mejora de calidad:
    - Viviendas más eficientes energéticamente
    - Mas saludables
    - Mas SOSTENIBLES medioambiental, social y económicamente.
- Objetivos (basado en criterios de sostenibilidad territorial, ambiental, social y económicos):
  - Impulsar y garantizar el derecho a la vivienda
  - Actualizar regulación de vivienda protegida:
    - Promover construcción inmuebles precios asequibles
    - Fijar criterios de calidad
    - Simplificar regulación existente
  - Establecer requisitos de habitabilidad y calidad.
    - Los requisitos deben ser basados en la sostenibilidad, que es lo que nos posibilitará perdurar en el tiempo sin comprometer generaciones futuras, tanto en la parte operacional como en la parte incorporada de los proyectos. Una vivienda sostenible, intrínsecamente por definición, es una vivienda habitable durante indefinidamente.
    - La calidad constructiva no depende de los requisitos regulatorios, sino de la formación de los trabajadores que la llevan a cabo, principalmente. Para mejorar la calidad constructiva lo que se debería perseguir es:

FIRMADO POR	ANA LEAL CAMPANARIO	11/09/2023	PÁGINA 10/12
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- › Mejorar la formación de empleados de la construcción e impulsar controles de calidad de las obras: sobrecoste y optimización de procesos implicados.
  - › Impulsar la industrialización de los componentes constructivos.
  - › Estos puntos, a su vez, aumentan la potencialidad del anterior punto y del siguiente punto, además de abaratar costes generales (menor duraciones de obras).
  - Impulsar consumo casi nulo de energía. Lo que se debe impulsar es que la demanda sea casi nula. El consumo es una consecuencia que depende, en parte, del usuario final, lo cual es incontrolable e impredecible:
    - › Consumo = demanda \* rendimiento
    - › La demanda depende del diseño y su calidad constructiva.
    - › El rendimiento depende de la tecnología instalada.
    - › Ambos factores son independientes del usuario final y, por tanto, potencialmente mejorables.
  - Instalación de placas fotovoltaicas.
    - › Es necesario, aunque reduciendo la demanda se reduce, por tanto, la necesidad de PF. La instalación masiva de PF puede traer el problema de disparar el consumo de energía sin control alguno (aumento de impactos medioambientales). Además, debería ir ligado a la regulación de “exportación” de energía sobrante de autoconsumo.
  - Reducción de emisiones sector. Importante tener en mente que en 2030 debe reducirse el carbono incorporado en un 40%, con desarrollo sostenible y métodos de compensación alternativos. El impacto de la parte operacional será más preocupante en cuanto a residuos que en cuanto a energía.
  - Optimo aprovechamiento del sol.
- Se sugiere incorporar:
    - El impulso de la tecnología e instalaciones más eficientes. Se debe también tener en cuenta otras alternativas de productos que mejoran muchísimo la eficiencia energética, como son sistemas de geotermia y aerotermia, recuperadores de agua para reducir el consumo de dicho recurso, sistemas BMS...en resumen, regular los aspectos sostenibles con variables técnicas que la industria de hoy en día nos permite controlar y monitorizar.
    - Favorecer asimismo medidas para el ahorro en el consumo de agua, y para la reutilización de las aguas grises en un segundo ciclo dentro de los núcleos húmedos de cada vivienda.
    - Favorecer medidas bioclimáticas en la edificación de cara al correcto comportamiento de las envolventes de la vivienda hacia los entornos urbanos anexos que sufren en época estival los efectos de las radiaciones solares en las fachadas, aumentando su temperatura ambiente.
    - No se habla de certificaciones de sostenibilidad, que son métodos válidos para mejorar tanto la calidad como las condiciones de habitabilidad de las promociones. Deberían también impulsarse este tipo de medidas.
      - Digitalización del parque de viviendas. Es primordial comenzar a tener digitalizados los proyectos de cara a poder anticiparse a modelos ocupacionales. Twin digital de los edificios, sean del tipo que sea.
      - Fin de vida de promociones y materiales. Reciclaje de materiales de construcción. Convertir el parque de viviendas en una cantera de materiales para el futuro. Para esto es esencial Analizar los Ciclos de Vida de materiales y promociones completas.

FIRMADO POR	ANA LEAL CAMPANARIO	11/09/2023	PÁGINA 11/12
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Protección frente a ocupaciones ilegales.
- Blindar derecho de propietarios de alquilar viviendas.
- Promover construcción de parque público de viviendas.
- Impulsar aprobación de planes municipales de vivienda.
- Activar regeneración zonas infravivienda y chabolismo y de barriadas.
- Garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio
- Impulsar colaboración publico privada.

Sevilla, a 20 de diciembre de 2022

LA JEFA DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y TECNOLOGÍA  
Fdo.: Ana Leal Campanario

FIRMADO POR	ANA LEAL CAMPANARIO	11/09/2023	PÁGINA 12/12
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	