

## **estudio comparado sobre la normativa de vivienda de las comunidades autónomas I**

## NOTA PREVIA

Cuando iniciamos este estudio sobre la normativa de las Comunidades Autónomas que implementan el Plan de Vivienda del Ministerio de Fomento y que, en algunos casos, desarrollan figuras propias, no éramos conscientes del enorme trabajo que iba a suponer, siendo casi imposible evitar omisiones debido a la gran cantidad de normativa existente. Esta situación nos ha obligado a ser humildes en los planteamientos del trabajo y desde esa humildad pedimos a las Comunidades Autónomas que disculpen los olvidos y sobre todo nos lo hagan saber, ya que, teniendo en consideración que este texto aspira a ser un documento vivo, los tendremos en cuenta y los incorporaremos en las sucesivas actualizaciones que se realicen.

Nos gustaría también destacar que este trabajo surge de un mandato de la Comisión Ejecutiva de AVS con la idea de que sea un instrumento útil para el desarrollo de la actividad de nuestras empresas, valorando que el análisis de las distintas normativas, de los sistemas implantados a través de las mismas y de las soluciones concretas dadas al problema de acceso a la vivienda de los distintos colectivos, nos deben ayudar a valorar qué modelos pueden ser de mayor utilidad y sugerir nuevas soluciones e ideas, aprendiendo de lo existente para ser más eficaces.

Se ha excluido intencionadamente la rehabilitación dentro de los cuadros de ayudas, al entender que su casuística es lo suficientemente amplia y compleja como para merecer un estudio específico. No obstante, sí se han incluido aspectos de la misma en distintos apartados como vivienda rural o vivienda en alquiler.

Finalmente, queremos agradecer al Ministerio de Fomento la confianza depositada en la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo al patrocinar el presente estudio.

*Autoría:* . . . . . Carmen Trilla Bellart  
M<sup>a</sup> Francisca Cabrera Marcet  
Enrique Bueso Guirao

*Presidente:* . . . . . Gaspar Mayor Pascual

*Composición:* . . . . José Alfonso Choví Fargueta

*Edita:* . . . . . ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE  
PROMOTORES PÚBLICOS DE  
VIVIENDA Y SUELO

*Domicilio Social:* Luis Vives, 2, entresuelo 1.º  
46003 VALENCIA  
Tels. 96 392 42 98 - 96 391 90 13 - 96 392 40 53  
Fax 96 392 23 96

*Sitio web:* . . . . . [www.a-v-s.org](http://www.a-v-s.org)

*Imprime:* . . . . . La Sénia - Metge Amalio Marqués, 17 - Alginet  
Depósito legal V. 1361 - 1989

# ÍNDICE

---

p. 3 I.- INTRODUCCIÓN

p. 5 II.- PARÁMETROS BÁSICOS DE LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS SUJETAS AL PLAN DE VIVIENDA

- p. 5 - Andalucía.
- p. 12 - Aragón.
- p. 15 - Asturias.
- p. 18 - Baleares.
- p. 20 - Canarias.
- p. 23 - Cantabria.
- p. 27 - Castilla-La Mancha.
- p. 31 - Castilla y León.
- p. 35 - Cataluña.
- p. 39 - Extremadura.
- p. 45 - Galicia.
- p. 50 - La Rioja.
- p. 54 - Madrid.
- p. 59 - Murcia.
- p. 65 - Comunidad Valenciana.

p. 72 III.- PARÁMETROS BÁSICOS DE LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS NO SUJETAS AL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

- p. 72 - Navarra.
- p. 75 - País Vasco.

## I.- INTRODUCCIÓN

El presente estudio realizado por AVS tiene por objeto el análisis y seguimiento de las normativas vigentes en cada Comunidad, publicadas para el desarrollo y la efectividad del Plan de Vivienda 2002–2005 del Ministerio de Fomento, publicado mediante el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. Todo ello sin obviar aquellas Comunidades que, por estar acogidas al Régimen de concierto autonómico, aprueban y elaboran sus propios planes de vivienda, como Navarra y el País Vasco.

Este análisis es importante pues, como es conocido, al ser las CC.AA. competentes en materia de vivienda y suelo, tras el oportuno convenio con el Estado, éstas han de aprobar normativa interna que permita la aplicación del Plan 2002-2005 en sus territorios. A este Decreto se refiere el artículo 44 del R.D. 1/2002.

La normativa autonómica, en desarrollo del Plan estatal, cumple así un triple cometido en relación a la normativa estatal articuladora del Plan de vivienda:

- Fundamentalmente, reconoce y admite, en primer lugar, las ayudas estatales en el ámbito de su Comunidad, con el objeto de que las mismas puedan ser aplicadas.
- También modula las mismas dentro de los distintos márgenes previstos para el decreto estatal, primando y matizando regímenes o ayudas al objeto de adaptar la normativa general a las circunstancias concretas de su territorio.
- Complementa, por último, con cargo a sus presupuestos aquellas ayudas o regímenes que consideran necesario fomentar o requieran particulares circunstancias.

Además, corresponde a las Comunidades Autónomas tramitar y resolver los expedientes de solicitud de ayudas económicas directas, así como gestionar el abono de las subvenciones.

Por ello, es de suma importancia la realización de una compilación de las normativas autonómicas que desarrollan y complementan el Plan, así como aquellas relacionadas con la vivienda social, para poder hacernos una idea clara de la efectividad del cumplimiento del Plan, objeto del presente estudio.

La base operativa para este estudio es la normativa publicada por cada una de las Comunidades Autónomas en los boletines oficiales respectivos, tanto por lo que respecta a medidas de política de vivienda, como a dotaciones presupuestarias.

Analizadas dichas normativas, el estudio consiste en la descripción sintética y lo más homogénea posible de las diversas medidas adoptadas, de forma que puedan ser tratadas en forma de cuadros comparativos, de doble entrada, por comunidades o por tipologías de ayudas.

Con el referido objeto se estructurará en tres grandes apartados:

1. En una primera parte, se analizarán por un lado los parámetros básicos operativos de cada una de las Comunidades Autónomas y se sistematizarán a fin de poder establecer comparaciones efectivas entre ellas, con criterios de máxima homogeneidad. A tal fin se considerarán prioritarias las informaciones sobre: tipologías de ayudas recogidas en su normativa, precios máximos de venta, zonas homogéneas, municipios singulares, ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas, etc.

Junto a estos parámetros, por otro lado, se resaltarán ciertos aspectos propios fijados por algunas Comunidades Autónomas en complemento del Plan y de definición de elementos fundamentales para la promoción de la vivienda social, que por su interés pueden constituir base de reflexión para las restantes, como definiciones de vivienda protegida, sostenible, infravivienda, colectivos especiales, reserva de suelo para vivienda protegida, etc.

Asimismo, se relacionan las inversiones directas en materia de vivienda efectuadas por las CC.AA. durante los cuatro años del Plan anterior, extraídas de los presupuestos liquidados, respecto a los habitantes de dichas Comunidades para poder ver la inversión per cápita y poder comparar el grado de implicación relativa de cada Comunidad en la política de vivienda.

2. Cuadros comparativos de las ayudas reguladas según los siguientes conceptos considerados como fundamentales para nuestra actividad:
  - preparación de suelo para vivienda protegida
  - promoción pública
  - vivienda rural y autoconstrucción
  - refuerzo del Régimen Especial
  - promoción de alquiler
  - viviendas de integración
  - ayudas a jóvenes y otros colectivos específicos
  - subvención de alquileres
  - ayudas al acceso a la vivienda protegida de nueva construcción
  - vivienda sostenible

## **II.- PARÁMETROS BÁSICOS DE LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS SUJETAS AL PLAN DE VIVIENDA**

Como se ha indicado al principio del estudio, en esta primera parte se analizarán tanto los parámetros básicos operativos de cada una de las Comunidades Autónomas en desarrollo del Plan Estatal 2002-2005, como, en el caso de existir, los aspectos específicos o propios fijados por algunas de éstas en complemento del mismo o para facilitar la promoción de la vivienda social.

Para el adecuado análisis y estudio de la normativa de cada Comunidad Autónoma, se establecen los siguiente apartados:

- Actuaciones protegidas: se analizarán las distintas actuaciones que de la totalidad de las actuaciones que contempla el Plan 2002-2005, adopta como propias y protege la Comunidad. La tipología concreta y cuantía concreta de cada una de estas actuaciones se analizará posteriormente en el apartado II del trabajo.
- Precios máximos. Se indicará los precios que cada una de las CC.AA. fija en función de sus distintos ámbitos territoriales dentro de las posibilidades que fija el R.D. 1/2002.
- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas: se establecerá si se exige por la normativa de la Comunidad Autónoma alguna especialidad en relación con los ingresos de los adjudicatarios de las ayudas y, en caso de existir, se reflejarán.
- Parámetros propios: en este último apartado se indicará, si existiesen, aspectos propios o fijados en complemento del Plan y/o establecidos para favorecer la promoción de la vivienda social (definiciones de vivienda protegida, sostenible o infravivienda, colectivos especiales, reserva de suelo para vivienda protegida, etc).

### **2.1.- ANDALUCÍA**

La normativa esencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía es la siguiente:

- Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo.
- Orden de 8 de agosto de 2003, por la que se desarrollan determinadas actuaciones del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.
- Orden de 15 de septiembre de 2003, sobre desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de rehabilitación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.

- Decreto 291/2003, de 14 de octubre, por el que se modifica el Decreto 2/2001, de 9 de enero, por el que se regulan y convocan ayudas a la promoción de viviendas en alquiler destinadas a alojar a trabajadores temporales en municipios de alta movilidad laboral.

### **2.1.1.- Actuaciones protegidas**

De acuerdo con el artículo 2 del Decreto 149/2003, de 10 de junio, son actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo el presente Plan, y beneficiarias de financiación cualificada, las siguientes:

#### a) Vivienda

En materia de vivienda se consideran protegidas las siguientes actuaciones:

##### a) Actuaciones en viviendas para venta:

- Viviendas Protegidas de Régimen especial en Venta.
- Viviendas Protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica.

##### b) Actuaciones en viviendas para alquiler:

- Viviendas Protegidas en Alquiler.
- Alojamientos Protegidos en Alquiler.
- Viviendas y Alojamientos Protegidos en Alquiler para Jóvenes.
- Viviendas para la Integración Social: bien en Promociones Públicas de Alquiler, bien mediante la Promoción Pública Directa.
- Bolsas de Viviendas para Alquiler.
- Fomento del acceso a la propiedad de viviendas desde el alquiler.

##### c) Actuaciones de rehabilitación:

- Transformación de la infravivienda.
- Rehabilitación Autonómica.
- Rehabilitación Singular.
- Rehabilitación de Edificios.
- Adecuación funcional básica de viviendas.

##### d) Áreas de Rehabilitación Concertada.

##### e) Rehabilitación Integral de Barriadas.

#### b) Suelo

En materia de suelo se consideran protegidas las siguientes:

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

## 2.1.2.- Precios máximos

### a) Ámbitos territoriales

Para la aplicación de los precios máximos de venta y renta, a los que se refiere el artículo 7 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, los municipios andaluces se incluyen en los dos siguientes ámbitos territoriales:

- a) **Ámbito Territorial Primero:** comprenden aquellos municipios de mayor dimensión demográfica, grado de necesidad de vivienda y mayor dinamismo económico y de población y los declarados o que se puedan declarar singulares, en cada uno de sus grupos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.
- b) **Ámbito Territorial Segundo:** comprende aquellos municipios no incluidos en el Ámbito Territorial Primero.

Además de ello, las Órdenes del Ministerio de Fomento de 27 de marzo y de 14 de octubre de 2003, han declarado como Municipios Singulares del grupo "C" a los siguientes:

Alcalá de Guadaíra, Algeciras, Almería, Cádiz, Chiclana de la Frontera, Córdoba, Dos Hermanas, El Ejido, El Puerto de Santa María, Fuengirola, Granada, Huelva, Jaén, Jerez de la Frontera, La Línea de la Concepción, Linares, Málaga, Marbella, Motril, Roquetas de Mar, San Fernando, Sanlúcar de Barrameda, Sevilla, Vélez Málaga.

### b) Precios

De acuerdo con la anterior distribución territorial, los precios máximos de las viviendas protegidas serán los siguientes:

- **Ámbito Territorial I :** PBV x 1,36739
- **Ámbito Territorial II :** PBV x 1,24165

TIPO DE VIVIENDA	ÁMBITO TERRITORIAL PRIMERO	ÁMBITO TERRITORIAL SEGUNDO
<b>Viviendas protegidas de nueva construcción</b>		
Con carácter general	870,00 €	790,00 €
En los municipios singulares del grupo C	957,00 €	-----
Régimen Especial	715,77 €	715,77 €
Régimen Especial en los municipios singulares del grupo C	787,35 €	-----
<b>Viviendas existentes</b>		
Con carácter general	870,00 €	790,00 €
En los municipios singulares del grupo C	957,00 €	-----

Los municipios declarados singulares del grupo "C" tendrán un aumento del 10%.



### **2.1.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

Las ayudas se dirigen a familias con ingresos máximos de hasta 4 veces el S.M.I.

Además de a las familias, definidas de acuerdo con lo prevenido en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta, las ayudas se destinan a parejas de hecho definidas en la Ley 5/2002, de 16 de diciembre.

### **2.1.4.- Parámetros propios**

De la citada normativa andaluza merecen destacarse los siguientes parámetros propios o específicos:

- Concepto de "promotor público".

A los efectos de lo previsto en el Decreto 149/2003, tendrán la consideración de promotores públicos con carácter general:

- la Consejería de Obras Públicas y Transportes,
- la Empresa Pública de Suelo de Andalucía,
- los Ayuntamientos y cualesquiera otras Entidades Locales de carácter territorial.
- Además de estas administraciones, sus Organismos Autónomos, las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento privado, y las Sociedades Mercantiles con capital exclusivo de las Administraciones Públicas, siempre que en el objeto de las mismas se incluya la promoción de viviendas o suelo residencial.

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

- a) Las Universidades Públicas.
- b) Las Sociedades Mercantiles con capital mayoritario de las Administraciones Públicas o de sus Organismos Autónomos y de las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento jurídico privado, siempre que su objeto sea la promoción de vivienda.
- c) Las Asociaciones y Fundaciones, sin ánimo de lucro, cuyos fines sean la atención de aquellos sectores de la población cuyos recursos económicos no les permitan acceder a otras ofertas públicas o privadas del mercado de vivienda.

- Precio máximo de venta y notificación de transmisión.

Se establece con la finalidad de evitar que las viviendas protegidas, durante el período legal de protección, sean enajenadas a un precio superior que el establecido reglamentariamente (el fijado para una vivienda protegida calificada provisionalmente en la fecha en que se produzca la transmisión en la misma localidad) que, durante dicho período, deberá comunicarse a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes cualquier transmisión de las Viviendas con el fin de comprobar el cumplimiento de las transmisiones producidas y sin perjuicio de las autorizaciones que procedan.

- Prohibición y limitaciones a la facultad de disponer.

A los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas protegidas, les será de aplicación la prohibición y las limitaciones a la facultad de disponer establecidas en el artículo 28 del Decreto y las previstas para cada uno de los Programas.

- Derechos de tanteo y retracto.

El promotor de actuaciones de viviendas protegidas tendrá la obligación de pactar expresamente con los adjudicatarios de las mismas los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas.

El contenido de este derecho de adquisición preferente será el siguiente:

- se hará constar en los contratos y escrituras de dichas viviendas, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad;
- se otorgará a favor de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía o de otras Entidades o Empresas Municipales de Vivienda que aquella designe;
- tendrá un vigencia de diez años;
- se ejercerán de conformidad con lo establecido en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, y con arreglo a lo dispuesto en el Decreto.

- Calidad de la vivienda.

El Decreto indica que para contribuir a garantizar el cumplimiento de los requisitos básicos de calidad, previstos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación u otras normas de aplicación, que han de reunir los edificios destinados a viviendas y asegurar la adecuada protección de los usuarios, la Consejería de Obras Públicas y Transportes establecerá:

- las obligaciones de los distintos agentes intervinientes en el proceso edificatorio;
- las normas y contenido de los documentos relativos a diseño y calidad de las viviendas;
- los requisitos previos a la venta de las mismas;
- los proyectos de ejecución;
- la programación y registro del control de calidad de la ejecución, final de la obra ejecutada y período de uso y mantenimiento, así como de los productos que se empleen en las obras y de las entidades y laboratorios de control de calidad.

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

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

- Vivienda sostenible.

En las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que, en desarrollo de este Decreto, establezca la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se deberá fomentar la vivienda

sostenible mediante la aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes, la utilización de materiales reciclados, la gestión y reutilización, en su caso, de residuos generados en las obras, la consecución de un mayor ahorro energético y de consumo de agua y, así mismo, la adecuación de su diseño a las condiciones bioclimáticas de la zona donde se ubiquen.

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

- Acceso a las nuevas tecnologías.

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

### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía –LOUA– (Ley 7/2002, de 17 de diciembre), desarrolla los mecanismos de intervención pública en el mercado del suelo.

En esta línea, para garantizar que se destine suelo suficiente para viviendas sujetas a regímenes de protección pública, los apartados 1Ab) y 1Ba) del artículo 10, establecen que la necesidad de que dentro de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Urbanística de todos los municipios, se contengan las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, exigiendo para municipios que por su relevancia territorial así lo requieran, en áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al 30% del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Para la aplicación de dicha obligación contenida en la LOUA se ha dictado la siguiente normativa:

- a) Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial; éstos son los siguientes:
  - Provincia de Almería: Adra, Almería, Benahadux, Berja, Carboneras, Cuevas de Almanzora, El Ejido, Enix, Gádor, Garrucha, Huércal de Almería, Mojácar, Níjar, Pechina, Pulpí, Ríoja, Roquetas de Mar, Vera y Viator.
  - Provincia de Cádiz: Algeciras, Arcos de la Frontera, Barbate, Los Barrios, Cádiz, Castellar de la Frontera, Conil de la Frontera, Chiclana de la Frontera, Chipiona, Jerez de la Frontera, Jimena de la Frontera, La Línea de la Concepción, El Puerto de Santa María, Puerto Real, Rota, San Fernando, Sanlúcar de Barrameda, San Roque, Tarifa y Vejer de la Frontera.
  - Provincia de Córdoba: Cabra, Córdoba, Lucena, Montilla, Priego de Córdoba y Puente Genil.
  - Provincia de Granada: Albolote, Albuñol, Alfacar, Alhendín, Almuñécar, Armilla,

Atarfe, Baza, Cádiz, Cenes de la Vega, Cijuela, Cúllar Vega, Chauchina, Churriana de la Vega, Dílar, Fuente Vaqueros, Las Gabias, Gójar, Granada, Guadix, Gualchos, Güevéjar, Huétor Vega, Jun, Láchar, Loja, Lújar, Maracena, Monachil, Motril, Ogíjares, Otura, Peligros, Pinos Genil, Pinos Puente, Polopos, Pulianas, Rubite, Salobreña, Santafé, Sorvilán, Vegas del Genil, Víznar y La Zubia.

- Provincia de Huelva: Aljaraque, Almonte, Ayamonte, Cartaya, Gibraleón, Huelva, Isla Cristina, Lepe, Lucena del Puerto, Moguer, Palos de la Frontera, Punta Umbría, San Juan del Puerto y Trigueros.
- Provincia de Jaén: Alcalá la Real, Andújar, Jaén, Jamilena, Linares, Mancha Real, Martos, Torredelcampo, Torredonjimeno y Úbeda.
- Provincia de Málaga: Algarrobo, Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Almogía, Antequera, Benalmádena, Cártama, Casabermeja, Casares, Estepona, Fuengirola, Málaga, Manilva, Marbella, Mijas, Nerja, Rincón de la Victoria, Ronda, Torrox, Totalán, Vélez-Málaga y Torremolinos.
- Provincia de Sevilla: Alcalá de Guadaira, La Algaba, Almensilla, Bormujos, Camas, Carmona, Castilleja de Guzmán, Castilleja de la Cuesta, Coria del Río, Dos Hermanas, Écija, Espartinas, Gelves, Gines, Lebrija, Mairena del Aljarafe, Morón de la Frontera, Los Palacios y Villafranca, Palomares del Río, La Puebla del Río, La Rinconada, Salteras, San Juan de Aznalfarache, Santiponce, Sevilla, Tomares, Utrera y Valencina de la Concepción

b) Decreto 202/2003, de 8 de junio, por el que se define el concepto de vivienda de protección pública.

Indica el Decreto que se entiende por viviendas de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan en la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a los efectos de la citada Ley, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, a propuesta de las Entidades Locales.

El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

## **2.2.- ARAGÓN**

La normativa más fundamental de la Comunidad Aragonesa es la siguiente:

- Decreto 180/2002, de 28 de mayo, del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el período 2002/2005.
- Orden de 3 de junio de 2002, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se crea la Comisión de seguimientos del Plan de vivienda del Plan 2002-2005.
- Orden de 4 de junio de 2002, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 2002-2005.

### **2.2.1.- Actuaciones protegidas**

De acuerdo con el artículo 1-2º del Decreto 180/2002, se consideran protegidas las siguientes actuaciones:

a) Vivienda.

- La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas de protección pública, excepto las de promoción pública, así como la adquisición de dichas viviendas. En concreto los siguientes regímenes:
  - V.P.A.- Viviendas Protegidas de Aragón.
  - V.P.O.- Régimen especial.
- La adquisición de viviendas ya construidas, sean viviendas libres usadas o viviendas sujetas a regímenes de protección pública en segunda o posterior transmisión, o en primera cuando se trate de viviendas de hasta 120 m<sup>2</sup> y haya transcurrido al menos un año desde la fecha de calificación o declaración definitiva de las mismas sin que hayan sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban, o viviendas libres usadas o de nueva construcción, en las condiciones fijadas por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.
- La cofinanciación de la promoción de viviendas calificadas de promoción pública para su cesión en arrendamiento.
- La rehabilitación de viviendas.
- La rehabilitación de áreas urbanas en proceso de degradación, de edificios y viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de la Comunidad Autónoma.

b) Suelo.

Siguiendo al Decreto estatal, solo se protege la urbanización de suelo para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, al menos el 50%.

También se podrán declarar áreas de urbanización prioritaria de suelo. Éstas deben ser definidas mediante convenio con la Diputación General de Aragón y los ayuntamientos, cuando se destine el 75% de la edificabilidad resultante a la inmediata promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

### **2.2.2.- Precios máximos**

a) Ámbitos territoriales.

El Decreto 180/2002, establece que todo el territorio de la Comunidad Autónoma se incluye en un único ámbito.

b) Precios.

Los precios máximos varían según las siguientes tipologías:

- Régimen especial: 1,125 veces el precio básico a nivel nacional.
- Protegidas de Aragón de precio básico: 1,128 veces el precio básico a nivel nacional.
- Protegidas de Aragón de precio máximo: 1,158 veces el precio básico a nivel nacional.

En concreto serán los siguientes precios:

Tipo de vivienda		Euros/m <sup>2</sup> Vivienda	Euros/m <sup>2</sup> Garaje	Euros/m <sup>2</sup> Trastero
VPO Especial	Rég.	715,78	429,47	429,47
VPA Básico	Precio	814,40	488,64	488,64
VPA Máximo	Precio	992,55	595,53	595,53

En caso de viviendas ya construidas, el precio máximo de venta de vivienda no excederá de 992,55 Euros/m<sup>2</sup> útiles que resulta de multiplicar por 1,56 el precio básico nacional. El precio máximo de venta por m<sup>2</sup> útil de la vivienda, computándose solo, como máximo, 8 m<sup>2</sup> útiles de trastero, 25 m<sup>2</sup> útiles de garaje, sin perjuicio de las normas específicas que regulen cada tipología de vivienda.

### **2.2.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

Con carácter general se establecen las mismas que en el Plan de Vivienda Estatal, en concreto se exige:

Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio tengan unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (S.M.I.) y que sean superiores al 5% del precio de venta o de adjudicación de la vivienda, o del coste de la edificación más el valor del suelo en el supuesto de promoción individual para uso propio.

Para poder ser adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio de una vivienda de Régimen Especial, deberá acreditarse un nivel de ingresos inferior a 2,5 veces el

S.M.I. y tener igualmente unos ingresos superiores al 5% del precio de venta o adjudicación de la vivienda.

Para el primer acceso no podrá exceder de 4,5 veces el S.M.I.

#### **2.2.4.- Parámetros propios**

##### **Concepto de "Vivienda Protegida de Aragón".**

Es aquella que reúna condiciones específicamente exigidas, siéndole de aplicación con carácter supletorio la normativa que regula las viviendas de protección oficial. Las características específicas son las siguientes:

- a) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas, tengan ingresos familiares ponderados que no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- b) Que el precio de adquisición y, en su caso, de arrendamiento no exceda del máximo fijado en el Decreto.
- c) Que la superficie útil de las viviendas no exceda de 90 metros cuadrados o de 120 metros cuadrados, cuando se destinen a familias numerosas.
- d) Que la promoción cumpla las normas técnicas aplicables a este tipo de viviendas.
- e) Que las obras de construcción no hayan sido iniciadas en el momento de solicitar la declaración inicial. Excepcionalmente se podrá declarar protegida la promoción de viviendas cuyas obras hayan sido iniciadas, siempre que quede suficientemente acreditado el cumplimiento de las normas técnicas aplicables a las mismas.

La declaración de protegida se otorgará para una promoción completa, y el destino de las viviendas, propiedad o arrendamiento, será el mismo para la totalidad de las viviendas de la promoción.

Las limitaciones de uso y precio, con independencia de las disposiciones relativas a la financiación cualificada, tendrán una duración de 30 años, contados desde la fecha de la declaración final. Debiendo tomar razón en el Registro de la Propiedad para evitar su incumplimiento.

Las viviendas declaradas protegidas no precisarán cédula de habitabilidad para la primera ocupación.

##### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

La Ley 5/1999, de 25 de marzo, de urbanismo, establece en su artículo 33, f), al establecer las determinaciones de los Planes generales, que éstos contendrán:

"f) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable. Tales reservas en ningún caso superarán el veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal del Suelo".

Por otro lado, el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, que aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de normas reguladoras en materia de organización,

planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, indica en su artículo 48 (Reservas para vivienda protegida) que:

- “1. El Plan General llevará a cabo una estimación de la demanda potencial de vivienda y, en particular, de la sujeta a los distintos regímenes de protección, en función de las circunstancias relativas a los precios del suelo y la vivienda, la evolución de la población, la expectativa de creación de nuevos hogares y las necesidades de reposición del parque inmobiliario existente por razón de su estado y antigüedad.
2. Teniendo presente la estimación elaborada conforme al apartado primero de este artículo, el Plan cuantificará y establecerá las reservas de suelo necesarias para este tipo de viviendas. Las reservas se computarán en el ámbito de las unidades o, en su caso, sectores de suelo urbano no consolidado o a los sectores del suelo urbanizable.
3. El Plan General establecerá las medidas adecuadas para evitar la concentración en ámbitos determinados de la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, procurando integrar las actuaciones conducentes a la construcción de éstas con las que no estén sujetas a régimen alguno de protección pública”.

## **2.3.- ASTURIAS**

La normativa aplicable es el Decreto 60/2001, de 14 de junio, modificado por los Decretos 92/2001 y 80/2002 de 13 de junio, por el que se regulan las ayudas a actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo y las ayudas complementarias al Plan de Vivienda Estatal 2002-2005, que se otorgan con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma.

### **2.3.1.- Actuaciones protegidas**

De acuerdo con el referido Decreto 60/2002, se consideran protegidas las siguientes actuaciones:

- Viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma.
- Adquisición o compra 

{	Nueva
	Usada
- Autoconstrucción.
- Al arrendamiento.
  
- Rehabilitación.
  - De fachadas.
  - De vivienda principal en el ámbito rural.
  - Urgente de viviendas en ruinas.
  - Para autopromotores en situación de precariedad económica.
  
- Subvenciones a la adquisición de suelo por la promoción de viviendas declaradas protegidas en suelos urbanos no consolidados o urbanizables.



El Principado de Asturias, con cargo a sus presupuestos, de acuerdo con el art. 3, podrá conceder subvenciones destinadas a:

- a) Adquisición de viviendas de precio protegido.
- b) Alquiler de vivienda con especial incidencia en ayudas a jóvenes y a colectivos especialmente desfavorecidos con problemas de alojamiento.
- c) Autopromoción de viviendas para uso propio en concejos donde no existe oferta inmobiliaria privada.
- d) Adquisición de suelo.
- e) Rehabilitación de fachadas de edificios en Áreas de Rehabilitación Integrada, catalogados en el plan de ordenación correspondiente o con características específicas que aconsejen su protección especial.
- f) Rehabilitación de vivienda rural.
- g) Rehabilitación urgente de viviendas en estado ruinoso a consecuencia de incendio, inundación o derrumbamiento.
- h) Rehabilitación de vivienda para uso propio de personas que se hallen en situación de precariedad económica.
- i) Remodelaciones urbanas sin interés arquitectónico, transformaciones funcionales o mejoras en edificaciones, siendo el promotor una comunidad de propietarios o el ayuntamiento respectivo.
- j) Supresión de barreras arquitectónicas en el supuesto de movilidad reducida o adaptación, en su caso, de viviendas para mayores que precisen ayuda a domicilio o mayores de setenta años.

### **2.3.2.- Precios máximos**

- a) Ámbitos territoriales.

De acuerdo con la normativa propia y del Estado se establecen los siguiente municipios singulares y zonas:

- Singulares del Grupo "C": Gijón y Oviedo.
- Zona 1: Aller, Avilés, Cangas de Narcea, Cangas de Onís, Carreño, Castrillón, Corvera, Godón, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanera, Llanes, Mieres, Navia, Noreña, Pravia, Ribadesella, San Martín del Rey Aurelio, Siero, Tineo, Valdés, Villaviciosa.
- Zona 2: Todos los demás.

- b) Precios.

Depende de la zona y de la singularidad o no del municipio.

#### 1.- Viviendas declaradas protegidas de nueva Construcción (VPA).

- Zona 1 – 992,54€ x m<sup>2</sup> de superficie útil.
- Zona 2 – 865,30€ x m<sup>2</sup> de superficie útil.
- Municipio singular: 1.091,81€ x m<sup>2</sup> de superficie útil.
- Régimen Especial: 715,77€ x m<sup>2</sup> de superficie útil.
- Régimen Especial Municipio singular: 787,35 € x m<sup>2</sup> de superficie útil.

#### 2.- Viviendas existentes.

- Con carácter general: 992,54€ x m<sup>2</sup> de superficie útil.
- Municipio singular: 1.091,81€ x m<sup>2</sup> de superficie útil.

### **2.3.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

Serán de aplicación, con carácter general, los límites de ingresos máximos que se establecen en el Decreto estatal, si bien, el artículo 6-3º establece un límite general al indicar que:

"3. No será objeto de protección la adquisición o rehabilitación de vivienda cuando la cuantía de ingresos acreditados sea inferior al 5 por 100 del precio de la vivienda o del coste real de la obra, en caso de rehabilitación, salvo el supuesto de rehabilitaciones por catástrofe o economía precaria".

### **2.3.4.- Parámetros propios**

Como conceptos y criterios propios se puede establecer los siguientes:

#### **Viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma (V.P.A.).**

Éstas son, de acuerdo con el artículo 10, de dos tipos:

- a) Viviendas de nueva planta que, teniendo precio máximo de venta y una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con carácter general, o de 120 metros cuadrados cuando se trate de familias numerosas, hayan solicitado y obtenido la oportuna calificación concedida por la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial.
- b) Las viviendas ya existentes, en los términos establecidos en el artículo 15 del Decreto.

Se registrarán, en sus aspectos técnicos, régimen sancionador, descalificaciones, exenciones y bonificaciones tributarias, por la normativa aplicable a las denominadas viviendas de protección oficial reguladas por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

#### **Concepto de rehabilitación de vivienda principal en el ámbito rural.**

Aquella actuación que se realice en viviendas ubicadas en suelo no urbanizable o núcleo rural según la normativa urbanística vigente.

#### **Rehabilitación de urgencia.**

La que se produzca o acometa en el plazo de 45 días contados a partir de que se haya producido el hecho que provocó el estado ruinoso.

#### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

Ley 3/2002, de 19 de abril, de régimen del suelo y ordenación urbanística, que regula ampliamente los instrumentos de intervención pública en el mercado del suelo, para que, como se indica en la propia ley: "mediante la constitución de patrimonios públicos y la realización o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, pueda formularse y desarrollarse una política de vivienda que contribuya a ordenar el mercado inmobiliario".

Para ello se contempla la posibilidad de establecer las reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, reservas que, cuando menos, habiliten a la Administración urbanística para tasar su precio, en un porcentaje del suelo destinado a uso residencial en los sectores de urbanización prioritaria, porcentaje que se determinará en función de las necesidades específicas de cada concejo, dentro de los topes que al respecto fija la Ley.

En esta línea, el artículo 50 establece que en suelo urbanizable el Plan General de Ordenación declarará los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria y en éstos de acuerdo con la letra d):

"d) En los sectores de urbanización prioritaria el treinta por ciento del total de suelo destinado a uso residencial quedará reservado para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluido el régimen de protección autonómica, o con precio tasado. Dicho porcentaje podrá ser elevado".

## **2.4.- BALEARES**

La normativa aplicable a las islas baleares es la siguiente:

- Decreto 91/2002 de 5 de julio, del Plan Autonómico Balear de ayudas a la promoción y acceso a la vivienda.
- Decreto 76/2000 de 5 de mayo, de ayuda a la rehabilitación de viviendas y declaración de áreas de rehabilitación integrada.
- Decreto 11/2001 de 26 de enero, que modifica algunos artículos del 76/2000 y Decreto 4/2000 de 14 de enero, sobre ayudas complementarias al Plan de Vivienda estatal.
- Decreto 7/2003, de 31 de enero, de la Conselleria de Obras Públicas, Viviendas y Transportes, por el que se regulan las ayudas complementarias al Plan de Vivienda estatal 2002-2005.

### **2.4.1.- Actuaciones protegidas**

El artículo 4 del Decreto 91/2002 establece que en la Comunidad de las Islas Baleares serán actuaciones protegibles para la obtención de ayudas en materia de vivienda, las siguientes:

- a) La adquisición de viviendas ya existentes.
- b) La rehabilitación de edificios de viviendas destinadas a arrendamiento.
- c) Ayudas para promotores de viviendas de protección oficial (VPO) destinadas a alquiler.
- d) Ayudas para la implantación de medidas de ahorro energético e hídrico.
- e) Ayudas a los alojamientos específicos.
- f) Adquisición de viviendas para su inmediata rehabilitación.

### **2.4.2.- Precios máximos**

- a) Ámbitos territoriales.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma se incluye en una sola área geográfica.

Los municipios singulares son los siguientes:

- Grupo "0": Alaior, Alaró, Alcudia, Algaida, Andratx, Artà, Bunyola, Calvià, Campanet, Campos, Capdepera, Ciutadella, Es Mercadal, Es Migjorn, Esporles, Formentera, Fornalutx, Lluc Major, Manacor, Marratxi, Palma, Pollença, Puigpunyent, Sant Lluís, Santa Eulalia, Santa María, Santanyí, Sencelles, Ses Salines, Sineu, Sóller, Son Servera, Valldemossa.
- Grupo B: Consell, Costitx, Eivissa, Lloseta, Maó, Montuïri, Muro, Sant Antoni, Sant Joan, Sant Josep, Sant Llorenç, Santa Margalida, Selva.
- Grupo C: Binissalem, Búfer, Es Castell, Felanitx, Inca, Mancor, Petra, Santa Eugènia.

b) Precios.

Depende de la zona y de la singularidad o no del municipio.

VIVIENDA			PRECIO EN €	
			R. ORDINARIO	R. ESPECIAL
NUEVA CONSTRUCCIÓN	GENERAL		992,54	715,77
	M. SINGULAR	A	1.389,56	1.002,09
		B	1.191,05	858,93
		C	1.091,80	787,35
VIVIENDAS EXISTENTES	GENERAL		992,54	
	M. SINGULARES	A	1.389,56	
		B	1.191,05	
		C	1.091,80	

#### **2.4.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

No se establecen límites distintos de los determinados en el R.D. 1/2002.

#### **2.4.4.- Parámetros propios**

Como se ha visto, la Comunidad da ayudas para la implantación de medidas de ahorro energético e hídrico. Estas medidas se definen, y así se considera mejora del ahorro energético e hídrico de las viviendas, en las siguientes:

- Ahorro energético en la edificación: medidas arquitectónicas dirigidas al aprovechamiento pasivo de la energía solar, a la instalación de elementos de protección solar –persianas o lamas– y en el diseño de todas las instalaciones consumidoras de energía.
- Medidas de fomento de la energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria que cubran como mínimo el 60% de sus necesidades, o la cantidad alcanzable en función de la disposición y condiciones físicas del edificio.
- Medidas de ahorro de agua:
  1. Los edificios y viviendas que dispongan de zonas ajardinadas, piscinas o espacios colectivos o privados que requieran ser limpiados con agua de manguera o similar, deberán prever sistemas de recogida y almacenaje de agua de lluvia de dimensiones para el equivalente de los correspondientes mecanismos de impulsión y distribución.

2. Los grifos e inodoros deberán disponer de algún mecanismo reconocido mediante el cual quede oportunamente garantizado el ahorro de agua según las normas aplicables en los Estados Miembros de la Unión Europea.
3. Instalaciones de contadores individuales de agua en cada vivienda.

## 2.5.- CANARIAS

La normativa canaria es numerosa, en concreto la siguiente:

- Decreto 70/2002, de 20 de mayo, por el que se regula la gestión por la Comunidad Autónoma de Canarias de las medidas de financiación protegida en materia de vivienda y suelo para el Plan de vivienda 2002-2005, previstas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.
- Decreto 75/2002, de 3 de junio, de ayudas a la autoconstrucción de viviendas.
- Decreto 76/2002, de 3 de junio, de subvenciones para viviendas de nueva construcción que se califiquen al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.
- Decreto 69/2002, de 20 de mayo, del programa canario de viviendas de protección oficial de régimen especial en determinados municipios de desarrollo turístico.
- Decreto 92/2002, de 26 de julio, sobre subvenciones para viviendas de protección oficial.
- Decreto 15/2003, de 10 de febrero, que modifica el Decreto 76/2002, de 3 de junio, de subvenciones para viviendas de nueva construcción que se califiquen al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.
- Decreto 19/2003, de 10 de febrero, por el que se regula la concesión de subvenciones destinadas a facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda.

### 2.5.1.- Actuaciones protegidas

Promoción Pública	}	Adquisición y urbanización de suelo	
		Nueva construcción	{ Alquiler Venta – cofinanciada con Ayuntamientos
		Rehabilitación	{ Parque público Áreas de rehabilitación integral Patronatos Provinciales
		Equipamiento social	
Promoción Privada	}	Urbanización de suelo	
		Nueva construcción	{ Régimen Especial Régimen Especial Canario en alquiler Régimen General { Tipo I Tipo II Autoconstrucción
		Adquisición de viviendas existentes	
		Rehabilitación	{ Edificios y viviendas Vivienda Rural Viviendas desocupadas

### 2.5.2.- Precios máximos

a) Ámbitos territoriales.

De acuerdo con el Decreto 70/2002, de 20 de mayo, todo al territorio de la Comunidad Autónoma se incluye en un único ámbito territorial.

b) Precios.

TIPO DE VIVIENDA	ÁMBITO TERRITORIAL ÚNICO
<b>Viviendas protegidas de nueva construcción</b>	
Régimen general tipo I	827,12 €
Régimen general tipo II	992,54 €
Régimen especial	715,77 €
<b>Viviendas existentes</b>	
Con carácter general	992,54 €

### 2.5.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas

En relación a ello, las únicas especialidades relacionadas con los ingresos determinados en el Real Decreto 1/2002, las establece el artículo 4 del Decreto 70/2002, en concreto:

1. Con independencia del índice corrector previsto en el artículo 12.3 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, se aplicará en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias un índice multiplicador corrector del 0,8 a los ingresos familiares que determinan el acceso a la financiación cualificada.
2. Los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio, en los casos de unidades familiares de un solo miembro, para acceder a la financiación cualificada, deberán tener unos ingresos mínimos de 0,5 veces el salario mínimo interprofesional.

El citado límite de ingresos no será de aplicación en el caso de los arrendatarios.

### 2.5.4.- Parámetros propios

- Condiciones de la promoción para obtención de subvenciones.

Es destacable el requisito que para obtener subvenciones exige el artículo 2 del Decreto 76/2002, en concreto:

Para acceder a las subvenciones previstas en el presente Decreto se requiere que las viviendas calificadas como protegidas al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, hayan sido calificadas, asimismo, de régimen general tipo I o de régimen especial, y que, al menos, el 50% de las viviendas de cada promoción cuente con una

superficie útil mínima de 65 m<sup>2</sup>, salvo en el caso de los alojamientos a que se refiere el artículo 1.2 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Los promotores para uso propio de viviendas que hayan sido calificadas de régimen general tipo I, para poder acceder a la subvención prevista en el artículo siguiente relativa a las citadas viviendas, deberán haber acreditado, para la obtención de la citada calificación, unos ingresos familiares de hasta 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial destinadas a satisfacer el déficit de vivienda en determinados municipios con desarrollo turístico.

El Decreto 69/2002, establece el concepto de las referidas viviendas que se determina por las siguientes notas:

1. Habrán de emplazarse en alguno de los municipios que se relacionan en el anexo.
  - Isla de Fuerteventura: municipios de Antigua, Pájara, Tuineje y La Oliva.
  - Isla de Gran Canaria: municipios de Mogán, Santa Lucía, San Bartolomé de Tirajana y Agüimes.
  - Isla de Lanzarote: municipios de Haría, San Bartolomé, Teguise, Yaiza y Tías.
  - Isla de Tenerife: municipios de Santiago del Teide, Guía de Isora, Adeje, Arona, San Miguel de Abona y Granadilla.
2. Tendrán una superficie útil de hasta 90 m<sup>2</sup>. En el caso de que se promuevan diez o más viviendas en cada promoción, al menos, el 60% de las mismas ha de contar con una superficie útil mínima de 50 m<sup>2</sup>.
3. Deberán permanecer en régimen de arrendamiento durante el plazo mínimo de cinco años, contados desde la fecha de la citada calificación definitiva, debiendo tener la condición de arrendatario, en los contratos de arrendamiento que se formalicen durante el citado período, los trabajadores que cumplan con los requisitos siguientes:
  - Que tengan su centro de trabajo en alguno de los municipios que se relacionan en el anexo.
  - Que vayan a destinar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.
  - Que tengan su residencia en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias con, al menos, tres años de antelación.
  - Que ninguno de los miembros de su unidad familiar sea titular de alguna vivienda en los municipios que se señalan en el anexo, o en los municipios limítrofes a los mismos, salvo que la citada vivienda se encuentre en una isla distinta a la isla en donde radique el centro de trabajo.
  - Que los ingresos de la unidad familiar del futuro arrendatario no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.
4. Una vez transcurrido el citado plazo o finalizado el contrato de arrendamiento que en ese momento se encontrara en vigor, el promotor de las viviendas podrá: bien, arrendarlas nuevamente siempre que los precios de renta no superen las cuantías señaladas, bien podrá transmitirse la titularidad de las viviendas, siempre que los precios fijados para efectuarla no superen las cuantías establecidas.

5. Las viviendas acogidas a la presente norma se calificarán por un período de quince años, contados desde la calificación definitiva de las mismas, sin que en ningún caso puedan ser objeto de descalificación voluntaria, a petición de los propietarios, durante el citado período.

### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

El Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 19/2003, dice en su artículo 23 2.A.8) que los Planes Generales de Ordenación establecerán:

«8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial. Tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler».

## **2.6.- CANTABRIA**

La normativa aplicable es esencialmente el Decreto 66/2002, de 6 de junio, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en Cantabria.

### **2.6.1.- Actuaciones protegidas**

De acuerdo con el referido Decreto 66/2002, de 6 de junio, las actuaciones protegibles son las siguientes:

- a) La promoción y la adquisición de viviendas:
  - La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción sujetas a cualquier tipo de régimen de protección pública, así como la adquisición de dichas viviendas.
  - La promoción, bajo cualquier modalidad, de las viviendas calificadas de promoción pública, para cesión en arrendamiento, acogidas al sistema de cofinanciación.
  - La adquisición de otras viviendas existentes, libres o sujetas a regímenes de protección pública, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres, de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este Decreto, sea para uso propio destinado a domicilio habitual, o para su cesión en régimen de arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro.
- b) La rehabilitación de áreas urbanas en proceso de degradación, de edificios y de viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de la Comunidad Autónoma y de otros entes públicos territoriales.
- c) La urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.
- d) La adquisición y habilitación de suelo o, en su caso, constitución de un derecho de superficie para la inmediata construcción de viviendas de protección pública en régimen especial. (art. 80 y 81)



## 2.6.2.- Precios máximos

a) Ámbitos territoriales.

- Municipios Singulares Grupo "C" – Santander.
- **Área geográfica primera:** La componen los municipios de Torrelavega, Camargo, Castro Urdiales, El Astillero, Laredo, Santoña, Reinosa, Santa Cruz de Bezana, Suances y Cokindres.
- **Área geográfica Segunda:** La componen el resto de municipios de la Comunidad de Cantabria.

b) Precios.

<b>RÉGIMEN GENERAL</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>ANEJOS</b>
SANTANDER	1.091,81	655,08
ÁREA GEOGRÁFICA 1	992,55	595,53
ÁREA GEOGRÁFICA 2	858,94	515,36
<b>RÉGIMEN ESPECIAL</b>		
SANTANDER	787,36	472,42
ÁREA GEOGRÁFICA 1	715,77	429,47
ÁREA GEOGRÁFICA 2	715,77	429,47
<b>VIVIENDA USADA</b>		
SANTANDER	1.091,81	655,08
ÁREA GEOGRÁFICA 1	992,55	595,53
ÁREA GEOGRÁFICA 2	858,94	515,36

## 2.6.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas

Los límites máximos de ingresos permitidos son los generales del R.D. 1/2002.

El Decreto establece en relación a los ingresos mínimos en su artículo 17-2º que:

"Asimismo, para poder acceder a la adquisición o a la financiación cualificada destinada a adquisición de vivienda, se deberá acreditar convenientemente la obtención de unos ingresos brutos mínimos que garanticen cierta solvencia para afrontar los pagos y que se cifran en un importe bruto de 3.000 euros al año."

## 2.6.4.- Parámetros propios

Son destacables los siguientes parámetros específicos:

- Colectivos especiales.

El Decreto determina que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio que pertenezcan a colectivos especiales definidos como familias con

riesgo de exclusión social, mujeres maltratadas y discapacitados con movilidad reducida y que cuenten con ingresos menores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, podrán solicitar una ayuda autonómica directa a la entrada de 2.000 euros para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Estos colectivos especiales son determinados en el artículo 5º, que establece que tendrán la consideración de colectivos especiales a los efectos del mismo:

- a) Jóvenes. Se considerarán jóvenes, a efectos de concesión de las ayudas del presente Decreto, a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, cuando el destinatario que aporte la totalidad o la parte principal de los ingresos familiares no tenga una edad superior a los 35 años en el momento de solicitar las ayudas.
- b) Familia numerosa. Se considerarán familias numerosas las de tres o más hijos, o aquella que teniendo dos hijos, al menos uno de ellos sea minusválido o incapacitado para el trabajo, según el Real Decreto 6/1999, de 8 de enero (RCL 1999, 333), por el que, en cumplimiento de la Ley 8/1998, de 14 de abril (RCL 1998, 973), se modifica el Real Decreto 1801/1995, de 3 de noviembre (RCL 1995, 3024), de Ampliación del Concepto de Familia Numerosa.
- c) Familias desfavorecidas y en situación de riesgo o exclusión social. Se considerarán como tales aquellas en las que se den situaciones de desprotección y riesgo. Se considerarán situaciones de riesgo aquellas en las que existan carencias o dificultades en la atención de las necesidades básicas. La situación de las familias en riesgo o exclusión social se acreditará mediante certificación de los Servicios Sociales competentes.
- d) Mujeres objeto de malos tratos. Tendrán esta consideración las mujeres que hayan sido objeto de malos tratos. En especial, se tendrá en cuenta esta circunstancia para la adjudicación preferente de viviendas de promoción pública.
- e) Personas mayores de 65 años.
- f) Personas discapacitadas. Se considerarán como tales, a los efectos de las ayudas y situaciones del presente Decreto, a todas aquellas personas que acrediten convenientemente el tener reconocida minusvalía o incapacidad para el trabajo por la preceptiva resolución de los Servicios Sociales competentes.

Tendrán la consideración especial de personas discapacitadas con dificultad de movilidad aquellas que así lo tengan reconocido en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1971/1999 (RCL 2000, 222, 686), de Procedimiento para el Reconocimiento, Declaración y Calificación del Grado.

- Protección específica del Régimen Especial.

El Decreto cántabro establece una serie de medidas para evitar que la vivienda protegida de Régimen Especial pierda esta finalidad mediante su descalificación y transmisión, estableciendo determinados derechos que las limitan. En concreto:

- a) En los casos de vivienda de Régimen Especial no cabrá la descalificación como sanción (art. 9-5).

b) Retracto convencional en la promoción pública (art. 9-6).

En los casos de viviendas de protección pública de régimen especial, cuando las viviendas se promuevan por Corporaciones Públicas, Asociaciones sin ánimo de lucro, Fundaciones y empresas de capital íntegramente público, se reflejará expresamente en el contrato un derecho de retracto convencional a favor del ente titular de la promoción que le facultará a recuperar la vivienda cuando se compruebe y verifique que concurre la circunstancia de vivienda desocupada.

Este derecho de retraer condicionado será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Esta facultad será ejercitable por un plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, salvo que se consigne un plazo inferior en el contrato.

Ejercido el derecho de retracto convencional se deberá disponer de nuevo de la vivienda a favor de otro beneficiario que reúna todos los presupuestos y requisitos exigidos en este Decreto para este tipo de viviendas.

c) Reversión en la vivienda de Régimen Especial. (art. 14)

Para las segundas o sucesivas transmisiones "intervivos", incluidas las adjudicaciones por subasta judicial, de los propietarios o adjudicatarios de viviendas calificadas como de régimen especial, se requerirá la autorización de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, lo que será objeto de calificación por los Registradores de la Propiedad.

Los segundos y ulteriores actos de disposición podrán dar lugar al ejercicio de la facultad preferente de recuperación de la vivienda por parte de la Administración. Esta facultad se hará constar expresamente en los contratos de compraventa que suscriban los promotores con los adquirentes beneficiarios de la financiación cualificada y deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

El contrato también reflejará el plazo, que en ningún caso podrá exceder de diez años, dentro del cual se podrá ejercer la facultad contenida en los párrafos precedentes. Este derecho podrá ejercerse dentro de los 120 días naturales, contados desde el siguiente a aquel en que se notifique de forma fehaciente la decisión de transmitir o desde el día siguiente a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

A los efectos del oportuno control administrativo los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda los datos de las escrituras que suspendan o denieguen relativas a estas viviendas por falta de autorización antes indicada.

### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

La Ley 2/2001, de 25 junio de Ordenación del territorio, urbanismo y suelo, en relación al establecimiento de reservas por los Planes generales de suelo para Vivienda Protegida, indica:

- Artículo 45 que establece que entre las determinaciones generales que puede incluir el Plan están las siguientes:

e) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable.

- Artículo 48, establece que cuando el Plan prevea la categoría de suelo urbanizable delimitado incluirá, al menos, las siguientes determinaciones:

g) Delimitación de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos, incluyendo en dichos sectores las áreas previstas para eliminar las carencias y necesidades de viviendas que pudieran existir. En cada uno de dichos sectores, el 25 por 100, al menos, de la superficie destinada a usos residenciales, se reservará para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección destinando un mínimo del 10 por 100 para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial. La superficie de los sectores de urbanización prioritaria no podrá exceder del 50 por 100 de la totalidad del suelo urbanizable delimitado y se determinará en función de las necesidades de cada municipio. La delimitación de estos sectores será obligatoria para todos los Planes Generales, salvo que se justifique en la Memoria la ausencia de las necesidades a que hace referencia este apartado.

## **2.7.- CASTILLA-LA MANCHA**

La normativa fundamental de aplicación es el Decreto 113/2002, de 27 de agosto, sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005.

### **2.7.1.- Actuaciones protegidas**

Las actuaciones protegibles son las siguientes:

- Vivienda

1. La promoción para cesión en arrendamiento, venta o para uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas de protección oficial y las declaradas con protección pública destinadas a familias numerosas, salvo las calificadas de promoción pública así como la adquisición de dichas viviendas.
2. La promoción, bajo cualquier modalidad, de las viviendas calificadas de promoción pública, para cesión en arrendamiento, acogidas al sistema de cofinanciación previsto en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.
3. La adquisición de otras viviendas existentes, libres o sujetas a regímenes de protección pública, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres, de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación, en las condiciones establecidas en el artículo 23 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sea para uso propio o para su cesión en arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro.
4. El arrendamiento de viviendas.
5. Las actuaciones preparatorias de los Ayuntamientos encaminadas a la declaración de áreas de rehabilitación.
6. La intervención técnica en áreas de rehabilitación y en actuaciones de rehabilitación en zonas rurales.

7. La rehabilitación de edificios y viviendas en zonas rurales.
8. La rehabilitación de áreas urbanas en proceso de degradación, de edificios y de viviendas.
9. La adquisición de edificios para su inmediata rehabilitación por los Ayuntamientos para la formación de patrimonio público edificado en zonas rurales destinado a viviendas en arrendamiento o alojamientos de colectivos específicos, acordes con la integración social de los mismos.
10. La promoción de alojamientos declarados protegidos, y destinados a arrendamiento u otras formas de cesión o explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva y que tengan características adecuadas a los ocupantes, cuando tales actuaciones sean acordes con la integración social de los colectivos a los que se dirigen.
11. La promoción de viviendas sostenibles.

- Suelo

Se protege la urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino predominante a la promoción de viviendas con protección pública.

### 2.7.2.- Precios máximos

a) Ámbitos territoriales.

Las establece el Decreto 113/2002, distribuyendo 3 áreas geográficas:

COMUNIDAD AUTÓNOMA	ÁREA GEOGRÁFICA 1ª	ÁREA GEOGRÁFICA 2ª	ÁREA GEOGRÁFICA 3ª
<b>Castilla-La Mancha</b>  Decreto 113/2002, de 27 de agosto. (B.O.C.M. nº 107 – 30/8/2002).	Los municipios de Albacete, Almansa, Hellín, La Roda, y Villarrobledo. (provincia de Albacete); Alcázar de San Juan, Ciudad Real, Daimiel, Manzanares, Miguelturra, Puertollano, Socuéllamos, La Solana, Tomelloso, y Valdepeñas (provincia de Ciudad Real); Cuenda, y Taracón, (provincia de Cuenca); Azuqueca de Henares, y Guadalajara. (provincia de Guadalajara); Illescas, Talavera de la Reina, y Toledo (provincia de Toledo).	Los municipios de Alcaraz, Balazote, Casas Ibáñez, Caudete, Chinchilla de Monte Aragón, La Gineta, Higuera, Minaya, Montealegre del Castillo, Tarazona de la Mancha y Tabarra (provincia de Albacete); Almadén, Calatrava, Bolaños de Calatrava, Pedro Muñoz, Piedrabuena, Poblete, Santa Cruz de Mudela, Villanueva de los Infantes, y Villarrubia de los Ojos (provincia de Ciudad Real); Belmonte, Campillo de Altobuey, Campos del Paraíso, Casasimarro, Fuente de Pedro Naharro, Los Hinojosos, Honrubia, Horcajo de Santiago, Huete, Ingesta, Landete, Las Mesas, Minglanilla, Mota del Cuervo, Motilla del Palancar, El Pedernoso, Las Pedroñeras, Priego, El Provencio, Quintanar del Rey, San Clemente, San Lorenzo de la Parrilla, Sisante, Las Valeras, Villamayor de Santiago, y Villanueva de la Jara (provincia de Cuenca); Albalate de Zorita, Almoquera, Alovera, Cabanillas del Campo, El Casar, Cifuentes, Chiloeches, Fontanar, Horche, Humanes, Marchamalo, Pastrana, Sigüenza, Trillo, Villanueva de la Torre, y Junquera de Henares. (provincia de Guadalajara); y Arges, Bargas, Casarrubios del Monte, Cobisa, Consuegra, Corral de Almaguer, Escalona, Esquivias, Fuensalida, Guadamur, Madrideojos, Mocejón, Mora, Nambroca, Noblezas, Noves, Ocaña, Ollas del Rey, Ontígola, Orgaz, Oropesa, Polán, La Puebla de Montalbán, Pulgar, Quintanar de la Orden, Recas, Santa Cruz del Retamar, Seseña, Sonseca, Tembleque, Torrijos, Las Ventas con Peña Aguilera, Villacañas, y Villaluenga de la Sagra (provincia de Toledo).	Resto de municipios.

## b) Precios.

- Primera transmisión venta.

a) Viviendas de nueva construcción calificadas de protección oficial y las declaradas con protección pública destinadas a familias numerosas, de régimen general:

- Área geográfica 1ª: 958,61 euros el metro cuadrado útil.
- Área geográfica 2ª: 832,65 euros el metro cuadrado útil.
- Área geográfica 3ª: 734,02 euros el metro cuadrado útil.

b) Viviendas de nueva construcción calificadas de protección oficial y las declaradas con protección pública destinadas a familias numerosas, de régimen especial:

- Área geográfica 1ª: 814,82 euros el metro cuadrado útil. (\*)
- Área geográfica 2ª: 712,85 euros el metro cuadrado útil. (\*)
- Área geográfica 3ª: 623,92 euros el metro cuadrado útil.

(\*) Al exceder estos precios máximos del límite máximo fijado en base a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero (701,74 €), a los efectos establecidos en el artículo 91. dos. 6º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, el tipo reducido previsto en la citada norma no es, por tanto, aplicable a las actuaciones que superen el límite establecido en la citada disposición adicional cuarta.

Además, estas actuaciones se computarán con cargo al número de objetivos convenidos entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma, correspondiente a viviendas protegidas de nueva construcción no de régimen especial.

- Segunda o posteriores transmisiones.

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas a que se refiere el apartado 1, el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, mientras subsista el régimen a que pertenezca, no podrá superar el establecido, asimismo por metro cuadrado de superficie útil, en aplicación del anterior apartado 1, para las viviendas calificadas o declaradas protegidas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad.

En concreto:

- Área geográfica 1ª: 958,61 euros el metro cuadrado útil.
- Área geográfica 2ª: 832,65 euros el metro cuadrado útil.
- Área geográfica 3ª: 734,02 euros el metro cuadrado útil.

### **2.7.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

En relación a los ingresos máximos, el Decreto sigue los mismos límites que el estatal.

En relación a los ingresos mínimos, el art. 6 establece que para que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de vivienda, puedan acceder a la financiación cualificada y a las subvenciones a cargo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, deberán tener unos ingresos familiares en los que la suma de sus rendimientos íntegros del trabajo y de actividades económicas, definidos por la

normativa reguladora del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sean iguales o superiores a 1/13 parte del precio de venta de la vivienda o del presupuesto protegible en el caso de rehabilitación.

A estos efectos podrán tomarse en consideración los ingresos del período establecido con carácter general, o los correspondientes a un ejercicio posterior hasta el de la fecha de presentación de la solicitud de concesión de subvención, condicionando el abono de la misma a la oportuna acreditación.

#### **2.7.4.- Parámetros propios**

- Preferencia en la concesión de las ayudas.

De acuerdo con el artículo 2-2º, tendrán preferencia en la concesión de las ayudas:

1. Las personas que en aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos se vean privadas del derecho a la subrogación "mortis causa", que les reconocía el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.
2. Las mujeres víctimas de malos tratos, de conformidad con el artículo 13.1 de la Ley 5/2001, de 17 de mayo, de Prevención de Malos Tratos y de Protección a las Mujeres Maltratadas.

#### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

La Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, establece en su artículo 24, 3º y 4º, las reservas en los planes generales para Vivienda Protegida.

En concreto, la nueva redacción de sus números 3º y 4º es la siguiente:

3. Los Planes de Ordenación Municipal de los Municipios con más de 10.000 habitantes de derecho deberán establecer, para cada unidad de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado y cada sector en suelo urbanizable, las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del plan.

Estas determinaciones deberán seguir los siguientes criterios:

- a) En las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, la edificabilidad se establecerá justificadamente en cada caso por la Administración actuante.
- b) En los sectores de suelo urbanizable, y con carácter general, la superficie de suelo destinada para viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50% de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores quede sujeto al expresado régimen de protección pública. No obstante, los Ayuntamientos podrán descontar justificadamente de este porcentaje hasta un 10% de la total edificabilidad residencial materializable.

Asimismo, para actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, y cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, y tipología residencial unifamiliar de baja densidad, el Ayuntamiento Pleno, previo informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuir o suprimir el porcentaje señalado en el párrafo anterior, siempre que el Programa de Actuación Urbanizadora asuma el abono a la Administración de la diferencia entre el valor del producto inmobiliario que se propone implantar y el derivado de los tipos de vivienda de protección pública correspondiente a la disminución o supresión propuesta. Este ingreso se destinará a la obtención de suelo cuyo fin sea la construcción de viviendas de protección pública.

4. En el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, cuya tipología sea residencial unifamiliar de muy baja densidad, también se podrá realizar la disminución o supresión prevista en el párrafo anterior con las mismas condiciones señaladas en dicho párrafo.

Por Decreto del Consejo de Gobierno podrá extenderse la obligatoriedad de las determinaciones anteriores a todos o algunos de los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, cuando circunstancias de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos u otras causas análogas así lo aconsejen.

## **2.8.- CASTILLA Y LEÓN**

La normativa de aplicación específica en la Comunidad castellana es la siguiente:

- Acuerdo de 17 de enero de 2002, de aprobación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.
- Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla-León 2002-2009.

### **2.8.1.- Actuaciones protegidas**

a) Actuaciones protegidas en materia de vivienda:

1.- Promoción para venta o uso propio.

1.1.- Viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión privada:

- Viviendas Protegidas de la Comunidad de Castilla y León.
- Apartamentos Protegidos.
- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.
- Vivienda Rural Protegida.

1.2.- Viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión pública:

- Viviendas de Promoción Directa.
- Viviendas Concertadas.

2.- Adquisición de viviendas existentes.

- Adquisición protegida de otras viviendas existentes.
- Adquisición protegida de viviendas existentes para cederlas en alquiler.
- Adquisición protegida de vivienda rural.



### 3.- Actuaciones protegidas para el alquiler.

#### 3.1.- Viviendas de Protección Pública de nueva construcción en alquiler de gestión privada:

- Viviendas Protegidas para Arrendamiento.
- Alojamientos Protegidos.

#### 3.2.- Viviendas de Protección Pública de nueva construcción en alquiler de gestión pública:

- Viviendas Concertadas en alquiler.
- Alojamientos Protegidos Públicos.

#### 3.3.- Ayudas a arrendatarios.

### 4.- Ayudas complementarias a grupos sociales singulares.

- Ayudas para jóvenes que acceden a su primera vivienda.
- Ayudas para familias numerosas.
- Ayudas para familias monoparentales con hijos menores a cargo.

#### b) Actuaciones protegidas en materia de rehabilitación:

- Rehabilitación de Edificios.
- Rehabilitación de viviendas.
- Áreas de Rehabilitación.
- Rehabilitación de Vivienda Rural.
- Entornos de Rehabilitación Agrupada.

#### c) Actuaciones protegidas en materia de suelo:

- Urbanización protegida de suelo.
- Urbanización Concertada.
- Urbanización de suelo propiedad de la Comunidad de Castilla y León.
- Adjudicación de solares con destino a Viviendas de Protección Pública a través de Concurso público.

## **2.8.2.- Precios máximos**

#### a) Ámbitos territoriales.

- Ámbito municipal 1º: Municipios singulares grupo "C": Burgos, Salamanca y Valladolid.
- Ámbito municipal 2º: capitales de provincia que no sean municipios singulares y Arévalo, Arenas de San Pedro, Miranda de Ebro, Aranda de Duero, Briviesca, Ponferrada, San Andrés de Rabanedo, Villablino, Astorga, Bembibre, la Bañeza, Villaquilambre, Babero, Guardo, Aguilar de Campoo, Venta de Baños, Villamuriel de Cerrato, Béjar, Ciudad Rodrigo, Santa Marta de Tormes, Peñaranda de Bracamonte, Villamayor, Cuellar, La Granja de San Ildefonso, El Espinar, Almazán, El Burgo de Osma, Medina del Campo, Laguna de Duero, Tordesillas, Iscar, Tudela de Duero, Simancas, Zaratán, La Cistérniga, Arroyo de la Encomienda, Santovenia de Pisuerga, Boecillo, Benavente y Torno.
- Ámbito municipal 3º: el resto de municipios de la Comunidad.

b) Precios.

TIPO DE VIVIENDA	ÁMBITO MUNICIPAL 1º (Municipios singulares del grupo C)	ÁMBITO MUNICIPAL 2º	ÁMBITO MUNICIPAL 3º
<b>Viviendas protegidas de nueva construcción</b>			
De gestión privada.	1.081,62€	992,54€	890,75€
De gestión pública "concertadas".	699,87€	699,87€	699,87€
VPO régimen especial.	787,67€	715,77€	715,77€
<b>Viviendas existentes</b>			
Con carácter general.	1.081,62€	992,54€	890,75€

#### Ámbito 1º:

- Compra: precio básico x 1,70
- Alquiler: precio básico x 1,375
- Régimen Especial: precio básico x 1,238
- Promoción directa: precio básico x 0,75
- Viviendas concertadas: precio básico x 1,10

#### Ámbito 2º:

- Compra: precio básico x 1,56
- Alquiler: precio básico x 1,25
- Régimen Especial: precio básico x 1,125
- Promoción directa: precio básico x 0,75
- Viviendas concertadas: precio básico x 1,10

#### Ámbito 3º:

- Compra: precio básico x 1,40
- Alquiler: precio básico x 1,25
- Régimen Especial: precio básico x 1,125
- Promoción directa: precio básico x 0,75
- Viviendas concertadas: precio básico x 1,10

### 2.8.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas

Únicamente se establecen ingresos familiares corregidos mínimos para la adquisición de viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión pública. De esta forma se establecen los siguientes límites:

- Viviendas de promoción directa: 1 vez el Salario Mínimo Interprofesional.
- Viviendas Concertadas: 1,50 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

### 2.8.4.- Parámetros propios

#### 1. Definiciones especiales.

Se define el concepto de Núcleo rural, entendiéndose por tales aquellos:

- Núcleos de población del ámbito municipal 3º inferiores a 10.000 habitantes.
- Otros núcleos cuando así se establezca mediante orden de la Consejería de Fomento.

## 2. Limitaciones sobre su disposición.

- Descalificación

Las viviendas de Protección Pública no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas, salvo en los casos de viviendas de Promoción directa en que no se podrán descalificar en ningún caso.

- Límites a la transmisión

Las viviendas de Protección Pública no podrán ser objeto de transmisión intervivos ni ceder el uso por ningún título durante el plazo de 10 años desde la formalización del préstamo, salvo motivos justificados y previa autorización del Departamento Territorial de Fomento.

En el caso de viviendas de Promoción Directa, el plazo anterior será de 5 años desde la formalización del contrato de compraventa.

- Derechos de tanteo y retracto

En los casos de Viviendas de Promoción Directa y de Viviendas Concertadas, la Consejería de Fomento podrá ejercer el derecho de tanteo (por un período de 10 años contados desde el otorgamiento de cada una de las escrituras de compraventa en primera y posteriores transmisiones) y retracto (por igual plazo de 10 años con arreglo a lo dispuesto en los art. 1.507 y siguientes del Código Civil).

## 3. Particularidades de gestión.

Se pueden destacar las siguientes:

- El Plan Director de Vivienda y Suelo tiene una vigencia de siete años (2002-2009).
- La creación de las Comisiones Territoriales de Vivienda, órganos deliberantes y resolutorios, para la adjudicación de viviendas de gestión pública, así como cualesquiera otras que les sean encomendadas.
- Observatorio Regional de Vivienda y Suelo (órgano consultivo de seguimiento y participación en el proceso de ejecución del Plan Director de Vivienda y Suelo).
- Registro de viviendas adaptadas reservadas y disponibles en actuaciones de vivienda protegida.
- Registro de personas con movilidad reducida demandantes de viviendas protegidas adaptadas.

### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

El apartado 2 del artículo 38 de la Ley 5/1999, urbanística, con la redacción dada por la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, establece las reservas para vivienda protegida a establecer por el planeamiento.

En concreto indica que:

«2. A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto:

a) El planeamiento fijará un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, consistente en una reserva de suelo para usos no predominantes, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente según el tipo de municipio y de sector; en suelo urbano, entre los usos no predominantes para los que se reserve suelo podrá incluirse la edificación de viviendas con cualquier régimen de protección; en suelo urbanizable esta inclusión será obligatoria conforme al apartado siguiente.

b) El porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección no podrá ser inferior:

1º En suelo urbanizable delimitado, al 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores con uso predominante residencial, con un máximo del 50 por 100.

2º En suelo urbanizable no delimitado, al 30 por 100 del aprovechamiento lucrativo de cada sector con uso predominante residencial».

## **2.9.- CATALUÑA**

La normativa de desarrollo del plan estatal es fundamentalmente el Decreto 157/2002, de 11 de junio, "por el que se establece el régimen de viviendas con protección oficial, se determinan las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalitat de Cataluña, y se regula la gestión de las ayudas previstas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo".

### **2.9.1.- Actuaciones protegidas**

A efectos de lo dispuesto en este Decreto se considerarán protegibles las siguientes actuaciones: (art. 2)

a) La promoción de viviendas calificadas de promoción pública destinadas a alquiler.

b) La promoción de viviendas de régimen de protección pública destinadas a venta, alquiler o uso propio.

c) La promoción de alojamientos protegidos destinados a alquiler u otras formas de explotación.

d) La adquisición de viviendas de protección pública.

e) La adquisición protegida de viviendas construidas.

f) Las actuaciones en áreas de rehabilitación y la rehabilitación de viviendas y de edificios de viviendas.

g) La urbanización de suelo para ser edificado de forma inmediata y destinado básicamente a la construcción de viviendas de protección pública.

### **2.9.2.- Precios máximos**

a) Ámbitos territoriales.

- Municipios incluidos en la zona A (Municipios singulares del Grupo "0"): Barcelona, Badalona, Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, L'Hospitalet de Llobregat, Montcada i Reixac, Sant Adrià del Besòs, Sant Cugat del Vallès, San Joan Despí, Sant Just Desvern y Santa Coloma de Gramenet.
- Municipios incluidos en la zona B (Municipios singulares del Grupo B): Alella, Badia del Vallès, Barberà del Vallès, Cabrera de Mar, Cambrils, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Gavà, Granollers, El Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollet del Vallès, Montgat, Pallejà, El Papiol, El Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Ripollet, Rubí, Sabadell, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat, Sant Quirze del Vallès, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Sitges, Teià, Terrassa, Tiana, Viladecans, Vilassar de Dalt y Vilassar de Mar.
- Municipios incluidos en la zona C (Municipios singulares del Grupo C): Girona, Igualada, Lleida, Manresa, Tarragona, Vic, Villafranca del Penedès, Vilanova i la Geltrú.
- Municipios incluidos en la zona D:  
El resto de municipios de Cataluña.

b) Precios.

(2002)

#### **Viviendas de protección oficial**

- Zona A: 1.389,57 €
- Zona B: 1.191,06 €
- Zona C: 1.091,81 €
- Zona D: 992,55 €

#### **Viviendas de régimen especial**

- Zona A: 1.002,09 €.
- Zona B: 858,94 €.
- Zona C: 787,36 €.
- Zona D: 715,78 €.

#### **Viviendas existentes**

- Zona A: 1.389,57 € (1)
- Zona B: 1.191,06 €
- Zona C: 1.091,81 €
- Zona D: 992,55€.

(1) En los municipios singulares del grupo "0" para las viviendas existentes "únicamente" del art. 23 a) del RD 1/2002, se puede elevar hasta el 80%.

### **2.9.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

De acuerdo con el art. 16, son sus condiciones para la financiación cualificada:

- Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas tengan unos ingresos familiares ponderados que no superen 5,5 veces el salario mínimo interprofesional para la obtención del préstamo cualificado; 4,5 veces el salario mínimo interprofesional para ser beneficiarios, cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, de los subsidios del préstamo y, en su caso, de las ayudas directas especiales a la entrada; y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional para ser beneficiarios, también cuando se trate del primer acceso a la vivienda en propiedad, de las ayudas directas básicas a la entrada. Todo esto con independencia de lo que se establece en el capítulo de rehabilitación.
- Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio acrediten que sus ingresos familiares no son inferiores a 1/10 parte del precio de venta o adjudicación de la vivienda, o del coste de la edificación más el valor del suelo en el caso de promotores para uso propio.

### **2.9.4.- Parámetros propios**

- Calificación provisional.

Se podrán calificar promociones en las que concurren viviendas libres y de protección oficial, estableciendo el artículo 9.3 que:

"La calificación de viviendas con protección oficial podrá otorgarse a un mínimo del 20% de la totalidad de viviendas que integren la promoción".

- Programas específicos de construcción sostenible.

Establece el artículo 24 que se podrá conceder, con cargo a los presupuestos del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, una subvención a los promotores de viviendas con protección oficial o de promoción pública, para aquellas promociones en las que los proyectos y las edificaciones introduzcan todos los parámetros de sostenibilidad siguientes:

- Recibir al menos un 80% de las viviendas del edificio, en la superficie mínima obligatoria de abertura de la sala, una hora de sol directo entre las 10 y las 14 horas solares en el solsticio de invierno.
- Disponer de elementos de protección solar en todas las aberturas que reciban el sol directamente orientadas al Suroeste ( $\pm 90^\circ$ ).
- Disponer de una red de saneamiento separativa de las aguas pluviales en el edificio.
- Disponer de mecanismos ahorradores del consumo de agua en los aparatos sanitarios (bañeras, duchas, bidés, lavabos e inodoros) y en los fregaderos de la cocina de cada vivienda.
- Disponer de un sistema de producción de ACS que utilice para su funcionamiento ordinario una parte de la energía proveniente de una fuente de energía renovable.

- Prever dentro de la vivienda o dentro de los espacios comunitarios del edificio espacios para almacenamiento por separado de basuras. Como mínimo deben permitir separar las fracciones siguientes: cristal, papel, cartón, plástico y metal, y rechazo.
- Disponer de un sistema de ventilación cruzada, natural o artificial.
- Reducir la Tr de cada unidad de ocupación del edificio en un 20% respecto a la Tr exigida por la Norma NRE-AT-87.
- Utilizar cristales dobles en los agujeros de fachadas de las viviendas orientadas a Norte ( $\pm 45^\circ$ ).
- Disponer de un circuito de preinstalación domótica de la vivienda, formado por un tubo de 20 mm de diámetro que llegue hasta los lugares de ubicación de los aparatos de producción de ACS, calefacción y lugares de entrada de las fuentes de energía, la sala y los dormitorios desde el Registro de acceso de usuario (RAU) de telecomunicaciones.
- Diseñar elementos constructivos incorporando criterios de construcción: montaje en seco, facilidad de montaje y desmontaje, uniones mecánicas, etcétera.

- Rehabilitaciones específicas.

El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas podrá otorgar, con cargo a sus presupuestos, a través de los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda, una subvención complementaria a las previstas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, por un importe equivalente al 10% del presupuesto protegible en los siguientes supuestos:

- a) Viviendas situadas en comarcas y zonas de montaña a que hace referencia la Ley 2/1983, de Alta Montaña.
- b) Viviendas que se rehabiliten para destinarlas a alquiler.
- c) Viviendas alquiladas con contrato anterior a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y sujetas a prórroga forzosa.
- d) En el caso en que la actuación de rehabilitación consista en la instalación de ascensor en un edificio de viviendas, podrá concederse una subvención equivalente al 10 por 100 del coste de la instalación, complementaria de las ayudas previstas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

- Ayudas para la redacción de proyectos y dirección de obras.

El Director General de Arquitectura y Vivienda podrá subvencionar, previa Resolución de excepcionalidad adoptada por el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, con cargo a los presupuestos del Departamento, los honorarios derivados de la redacción de proyectos y de la dirección de obras, cuando las actuaciones de rehabilitación afecten a más de 100 viviendas, con justificación de la Administración que impulse la actuación por razón de la situación socioeconómica de los ocupantes de las viviendas.

- Requisitos urbanísticos.

Podrán ser declaradas actuaciones protegidas en materia de urbanización de suelo aquellas que reúnan algunas de las condiciones urbanísticas siguientes:

- 1) Las que se desarrollen en sectores de suelo declarados de urbanización prioritaria o en proceso de declaración.

- 2) Las que se desarrollen en suelos urbanizables con plan parcial aprobado.
- 3) Las que se desarrollen en suelos urbanos previstos en el planeamiento general como mejora urbana, siempre que su objeto sea la renovación de tejidos urbanos, de las edificaciones o de los usos característicos, y en los planes de mejora urbana o polígonos de actuación que con finalidades análogas se estén ejecutando mediante cualquiera de los sistemas de actuación.
- 4) Las que se desarrollen en ámbitos delimitados para la formación de reservas de patrimonio público de suelo.

### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

La ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, establece la obligatoriedad de que los planes de ordenación urbanística municipal han de reservar, como mínimo, para la construcción de viviendas de protección pública, el suelo correspondiente al 20% del techo que, para uso residencial de nueva implantación, se califique tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

En concreto, el artículo 57 (Planes de ordenación urbanística municipal) indica que:

"1. Los planes de ordenación urbanística municipal son el instrumento de ordenación urbanística integral del territorio y pueden comprender un término municipal o más.

2. Corresponde a los planes de ordenación urbanística municipal, como mínimo:

a) Clasificar el suelo, para el establecimiento del correspondiente régimen jurídico.

b) Definir el modelo de implantación urbana y las determinaciones para el desarrollo urbanístico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.

c) Definir la estructura general que debe adoptarse para la ordenación urbanística del territorio y establecer las pautas para su desarrollo.

d) Determinar las circunstancias que pueden producir su modificación o revisión.

3. Los planes de ordenación urbanística municipal han de reservar para la construcción de viviendas de protección pública, con carácter general, como mínimo, el suelo correspondiente al 20% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. Sin embargo, las comisiones territoriales de urbanismo, a propuesta municipal, pueden disminuir esta reserva en los sectores con densidades inferiores a veinticinco viviendas por hectárea que, por su tipología, no sean aptas para la construcción de viviendas protegidas."

## **2.10.- EXTREMADURA**

La normativa vigente la componen los siguientes Decretos: Decreto 76/2002, de 11 de junio, Orden de 11 de octubre de 2002 y de 8 de mayo de 2003.

Además, los siguientes Decretos del Plan Regional de Viviendas 1999-2003: Decreto 162/99, de 14 de septiembre; Decreto 227/2000, de 7 de noviembre; Decreto 58/2001,



de 17 de abril y Decreto 122/2000, de 16 de mayo, de ayudas para la promoción y rehabilitación de alojamientos destinados a inmigrantes y temporeros.

### **2.10.1.- Actuaciones protegidas**

El ámbito de aplicación del Decreto 76/2002 entiende, como objeto del Plan de vivienda de la Junta de Extremadura, las siguientes figuras de actuación:

- a) La adquisición, adjudicación y promoción para uso propio o cesión en arrendamiento de las viviendas sujetas a régimen de protección pública de nueva construcción en Régimen de Protección Oficial, las de Régimen Especial y vivienda ya construida, en los términos que se determinen en el presente Decreto.
- b) La rehabilitación de viviendas, de edificios y zonas urbanas, en sus modalidades de cofinanciación pública y financiación íntegra por la Administración Autónoma.
- c) Actuaciones de rehabilitación especialmente protegidas, así como actuaciones de rehabilitación protegidas, al cien por cien.
- d) La Autopromoción de viviendas.
- e) La Promoción Pública de viviendas en distintos regímenes de adjudicación.
- f) La adquisición de viviendas por parte de la Administración para su inmediata rehabilitación y su puesta a disposición como vivienda de Promoción Pública.

El Decreto, en cuanto a la financiación, establece la siguiente distinción:

- Las actuaciones protegibles señaladas en los apartados a) y b), así como aquellas otras previstas en el apartado c) que lo soliciten, podrán acogerse al sistema de financiación establecido en el Real Decreto sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo.
- La Comunidad Autónoma de Extremadura, con cargo a los presupuestos de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, y dentro de las disponibilidades presupuestarias establecidas en cada ejercicio y siguiendo el criterio de fijación de cupos, concederá subvenciones personales para las actuaciones protegibles en materia de vivienda enumeradas en los apartados a), b), c) y d) anteriores, en la forma, cuantía y condiciones que establece el presente Decreto. Sin perjuicio de la financiación con cargo a los propios recursos de la Comunidad Autónoma previstos en el apartado anterior, en la cuantía y condiciones que en este Decreto se especifica, la Comunidad Autónoma incorporará cuando se cumplan los requisitos previstos en la normativa aplicable, las ayudas estatales de que pudieran beneficiarse los solicitantes, de acuerdo con su relación bilateral con la Administración del Estado.
- Así mismo, la Comunidad Autónoma podrá financiar, con cargo a sus presupuestos, las actuaciones protegibles de Viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial o de Rehabilitación, que no hayan obtenido cupo de

financiación con cargo a fondos convenidos con el Ministerio de Fomento y que la Consejería determine en su momento a través del correspondiente desarrollo normativo. Dichas actuaciones tendrán las limitaciones y medios financieros que se articulen en su momento a través de la fijación de actuaciones protegibles en función de sus presupuestos, y que se determinarán a través de la correspondiente Orden del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con los convenios suscritos con las entidades financieras.

## 2.10.2.- Precios máximos

a) Ámbitos territoriales.

Se establecen las siguientes zonas geográficas:

- Zona 1: Badajoz, Cáceres.
- Zona 2: Mérida, Don Benito, Almendralejo, Plasencia y Villanueva de la Serena.
- Zona 3: Coria, Miajadas, Montijo, Puebla de la Calzada, Olivenza, Jerez de los Caballeros, Zafra, Villafranca de los Barros, Azuaya, Navalморal de la Mata, Jaraiz de la Vera, Moraleja, y Trujillo.
- Zona 4: Cabeza del Buey, Calamonte, Castuela, Fuente del Maestre, Guarenas, Santos de Maimona, Arroyo de la Luz, Talayuela, Valencia de Alcántara, Malpartida de Cáceres y Casar de Cáceres.
- Zona 5: Municipios entre 3.000 y 6.000 habitantes.
- Zona 6: Municipios menores de 3.000 habitantes.

b) Precios.

- Precios máximos para viviendas de protección oficial

TIPO DE VIVIENDA	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6
<b>Viviendas protegidas de nueva construcción.</b>						
VPO	747,95 €	723,36 €	662,95 €	637,18 €	616,56 €	603,99 €
VPO régimen especial.	673,15 €	651,02 €	596,65 €	573,46 €	554,90 €	542,59 €
<b>Viviendas unifamiliares, en dos o más plantas o viviendas encimadas cuya escalera de acceso figure en la declaración de obra nueva como elemento privativo incluido en el perímetro interior de la vivienda.</b>						
VPO	766,66 €	741,44 €	679,53 €	653,11 €	631,99 €	619,09 €
VPO régimen especial.	689,99 €	667,29 €	611,57 €	587,79 €	568,78 €	557,18 €
<b>Viviendas existentes.</b>						
Con carácter general.	747,95 €	723,36 €	662,95 €	637,18 €	616,56 €	603,99 €

El Decreto establece las siguientes especialidades en la fijación de precios:

- Los precios de las poblaciones en Cascos Históricos de las zonas 5 y 6 pasan a ser los de la zona inmediatamente anterior.
- El precio máximo de venta aplicable en las Entidades Locales Menores, Poblados y Pedanías, será el correspondiente según su número de habitantes.

### **2.10.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

De acuerdo con el art. 6 del Decreto 76/2002, el cálculo de los ingresos familiares ponderados se determinará con carácter general de acuerdo con las normas establecidas en el art. 12 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. No obstante, se tendrán en cuenta las siguientes precisiones:

- a) En el caso de actividades empresariales, profesionales o artísticas, acogidas al régimen de estimación directa, la base imponible se determinará por los ingresos brutos declarados, que se minorarán exclusivamente con el importe de los gastos directos y definidos de explotación de la actividad.
  
- b) Cuando a través de la documentación aportada por los solicitantes se observen unos ingresos desproporcionados por su baja e incluso nula cuantía, en relación con el precio de adquisición o concesión de la ayuda, la apertura de un período probatorio para que el interesado justifique la procedencia e importe de los ingresos para la adquisición o rehabilitación de la vivienda. A estos efectos, se entenderá que existe desproporción cuando el nivel de ingresos familiares anuales sea inferior a una doceava parte del precio total de la vivienda y del garaje y/o anejos vinculados, o del presupuesto protegido en el caso de rehabilitación. No obstante, de la documentación de la compra de la vivienda para hacer frente al pago de la misma, se entenderá acreditada la posibilidad de compra. En todo caso, deberá acreditarse la constitución de una unidad familiar independiente y con cargas económicas propias.
  
- c) En cualquier caso, en el supuesto de que no resultasen suficientemente acreditados los ingresos o existieran fundadas dudas acerca de la veracidad de los datos aportados, la Administración competente podrá resolver denegando las ayudas solicitadas.

### **2.10.4.- Parámetros propios**

- Derecho de Tanteo y Retracto de Viviendas Protegidas

Las escrituras públicas de venta reflejarán que la Junta de Extremadura se reserva el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de las viviendas protegidas, conforme a lo previsto en el artículo 48 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

- Actuaciones especialmente protegidas en materia de rehabilitación

Se consideran actuaciones de protección preferente:

1.- Actuaciones de rehabilitación de edificios que tengan un interés histórico-cultural tipológico o arquitectónico. Entendiéndose incluidas, en todo caso, entre las mismas:

Bienes inmuebles de interés cultural en los términos de la Ley 16/1985, de 25 de junio (RCL 1985, 1547, 2916; ApNDL 10714), de Patrimonio Histórico Español.

- Bienes catalogados según la normativa municipal.
- Excepcionalmente, el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, previa solicitud del promotor, podrá considerar de protección preferente

aquellas actuaciones de rehabilitación necesarias para la conservación de los valores tradicionales o intereses arquitectónicos o ambientales cuando así se justifique técnicamente.

Todas las actuaciones anteriores de rehabilitación utilizarán soluciones constructivas tipológicas y formales coherentes con las características arquitectónicas originales y propias del edificio.

2.- Actuaciones especiales de rehabilitación requeridas para restablecer las condiciones de habitabilidad de las viviendas, alteradas por circunstancias que, a juicio de la Administración, se consideren excepcionales.

3.- Actuaciones especialmente destinadas a la rehabilitación de cubiertas y/o dotación de servicios higiénicos a aquellas viviendas que no los posean y que dispongan o puedan disponer después de la rehabilitación, de las condiciones mínimas de habitabilidad.

- Características de las viviendas para autoconstrucción

Las viviendas para cuya construcción se soliciten las ayudas habrán de reunir las siguientes condiciones:

#### 1. Tipología

Sólo se admitirá alguno de los siguientes tipos:

- unifamiliar aislada
- unifamiliar pareada
- unifamiliar entre medianeras
- unifamiliar encimada

Se considerarán incluidas en el concepto de vivienda encimada, tanto la que se edifica sobre otra obra existente, como aquellas realizadas conjuntamente sobre un solar proindiviso por parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, hasta un máximo de dos viviendas y con accesos independientes desde el exterior.

En todo caso las viviendas deberán cumplir las ordenanzas urbanísticas y las normas de policía que sean de aplicación en el área, zona o sector en el que se ubiquen.

#### 2. Superficie

La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes podrá autorizar en los proyectos de edificación plazas de garaje de hasta 25 metros cuadrados de superficie construida.

Cuando se proyecte la vivienda sobre un local en planta baja cuya construcción se desarrolle al unísono, se podrá autorizar el proyecto, siempre que la superficie del local no supere la correspondiente a la proyección de la vivienda más el 15%. En este caso, el posible garaje se entenderá incluido en el local sin que su superficie sea acumulable a la fijada para este último. En el supuesto de que excepcionalmente las dimensiones del local sobrepasaran lo establecido anteriormente, será necesario que la propuesta y posterior resolución contemplen específicamente esta excepción.

### 3. Coste de construcción

El Coste máximo de construcción no podrá superar el precio máximo establecido para una vivienda de protección oficial en la localidad en la que se ubique la autopromoción, cuanto ésta tenga una superficie útil igual o superior a 90 metros cuadrados.

La superficie útil de la vivienda únicamente podrá exceder de 90 metros cuadrados cuando el promotor reúna la condición de familia numerosa al tiempo de la solicitud.

A estos efectos el coste de construcción está asimilado al presupuesto protegible previsto para las viviendas de Protección Oficial.

- Viviendas de Protección Pública para perceptores con rentas medias

Artículo 14 bis.- Concepto, condiciones y ayudas para la adquisición de Viviendas de Protección Pública para perceptores con rentas medias.

1. Tendrán la consideración de vivienda de protección pública con precio limitado, y podrán obtener Calificación al efecto, todas aquellas que se promuevan con destino a su venta a adquirentes cuyos ingresos no superen las 6,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional y su precio por metro cuadrado de superficie útil no exceda del estipulado en el presente Decreto para una vivienda ya existente.
2. Las viviendas que se promuevan con la finalidad de acogerse a esta modalidad de ayudas tendrán una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados y habrán de respetar los mínimos de calidades establecidos para las viviendas de protección oficial en las normas que regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Normas de Diseño.

No obstante, y para atender las necesidades de aquellas unidades familiares que tengan la condición de familias numerosas, podrá construirse una vivienda de hasta 120 metros cuadrados de superficie útil por cada veinticinco que se promuevan.

Así mismo y por su condición de Protegidas, estas viviendas podrán ubicarse en los suelos que constituyan la reserva del 25% del aprovechamiento objetivo destinado a la construcción de viviendas sujeta a un régimen de protección pública, cuando así lo tenga previsto el planeamiento aprobado en cada municipio, en los términos del artículo 74.3 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LEXT 2002, 1) que establece que en el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación.

No podrá destinarse un porcentaje superior al 50% del suelo incluido en la reserva del 25% a promover viviendas protegidas con precio limitado, salvo autorización expresa del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, en casos debidamente justificados por la no necesidad de viviendas protegidas en la localidad.

- Rehabilitación de viviendas para su transformación en viviendas adaptadas

La rehabilitación de viviendas para uso propio encaminada a conseguir que su espacio o instalaciones se ajusten a los requerimientos funcionales y dimensionales necesarios para garantizar su utilización de manera autónoma por las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación sensorial o auditiva, podrá obtener una subvención adicional del 25% del presupuesto dedicado a transformar la vivienda en practicable o adaptada.

Las cuantías correspondientes a esta modalidad de ayudas no se sumarán al resto de posibles ayudas económicas de rehabilitación a los efectos de las limitaciones de la cuantía total de subvención establecidas en el artículo 18.

Este tipo de actuaciones no se verán afectadas por el requisito de antigüedad de la vivienda.

Las ayudas previstas en este artículo se otorgarán siempre que se cumplan las condiciones establecidas por las normas que regulan la accesibilidad.

### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

Como ya se ha visto anteriormente, la ley del suelo de Extremadura (Ley 1/2002) prevé que el planeamiento deberá realizar reserva para Vivienda protegida. En concreto en el número 3º y 4º del artículo 74, establece que:

"3.- En el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación.

4.- Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se podrá eximir, motivadamente, del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública en determinadas unidades de actuación en suelo urbano, o permitir su cumplimiento agregado en determinados sectores de suelo urbanizable".

### **2.11.- GALICIA**

La normativa fundamental es el Decreto 199/2002, de 6 de junio, de ayudas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma y la Orden de 20 de marzo de 2003, por las que se regulan ayudas complementarias destinadas a jóvenes adquirentes de viviendas de protección pública.

Además de éstas, son de aplicación las siguientes:

- Decreto 239/2002, de 27 de junio, sobre ayudas para la reparación de edificios de viviendas de protección oficial de promoción pública.
- Decreto 228/2002, de 20 de junio, sobre subvenciones a fondo perdido para la rehabilitación protegida de viviendas en el medio rural.
- Decreto 233/2003, de 3 de abril, sobre ayudas a ayuntamiento para infravivienda en el medio rural.
- Decreto 295/2002, de 17 de octubre, sobre subvenciones a fondo perdido para la reconstrucción protegida de viviendas en el medio rural.

### **2.11.1.- Actuaciones protegidas**

El artículo 3 del mencionado Decreto establece que a efectos de las ayudas previstas en este Decreto y de las contempladas por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, se consideran protegidas las siguientes actuaciones:

- a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma, así como la adquisición de dichas viviendas.
- b) La promoción de alojamientos declarados protegidos destinados a arrendamiento u otras formas de explotación.
- c) La promoción, bajo cualquier modalidad, de las viviendas calificadas de promoción pública, para cesión en arrendamiento, acogidas al sistema de cofinanciación previsto en el citado Real Decreto.
- d) La adquisición de otras viviendas existentes, libres o sujetas a regímenes de protección pública, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres, de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 1/2002, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro.
- e) La rehabilitación de áreas urbanas en proceso de degradación, de edificios y de viviendas.
- f) La urbanización de suelo para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma.

En relación a los supuestos de viviendas que constituyan experiencias piloto serán objeto de regulación específica.

### **2.11.2.- Precios máximos**

- a) Ámbitos territoriales.

El artículo 8 establece las siguientes "zonas territoriales":

- Zona 1ª: A Coruña, Ames, Ares, Arteixo, As Pontes de García Rodríguez, Betanzos, Boiro, Boqueixón, Cambre, Carballo, Cee, Cedeira, Culleredo, Fene, Ferrol, Melide, Mugardos, Narón, Neda, Noia, Oleiros, Ordes, Oroso, Padrón, Pontedeume, Ribeira, Sada, Santiago de Compostela, Teo, Burela, Cervo, Chantada, Foz, Lugo, Monforte de Lemos, Ribadeo, Sarria, Vilalba, Veveiro, Allariz, A Rúa, Ourense, O Barco de Valderroas, O Carballiño, Celanova, Rivadavia, Verín, Xinzo de Limia, A Estrada, Baiona, Cambados, Cangas, Lalín, Marín, Moaña, Mos, Nigrán, O Grove, O Porriño, Poio, Ponteareas, Pontevedra, Redondela, Sanxenxo, Tui, Vilagarcía de Arosa y Vigo.
- Zona 2ª: resto de municipios.

A Coruña, Santiago de Compostela y Vigo son municipios singulares del grupo C, en virtud de la Orden FOM 738/2002, de 27 de marzo.

b) Precios.

Precios para viviendas declaradas protegidas por la Comunidad o para viviendas existentes:

- Zona 1ª: precio básico x 1,56
- Zona 2ª: precio básico x 1,4

Precios para viviendas sobre urbanización protegida de suelo:

- Zona 1ª: precio básico x 1,125
- Zona 2ª: precio básico x 1,02

Aplicando dichos porcentajes se puede establecer el siguiente cuadro de precios:

TIPO DE VIVIENDA	ZONA 1ª	ZONA 2ª
<b>Viviendas protegidas de nueva construcción.</b>		
Viviendas declaradas protegidas.	992,81 €	890,75 €
En A Coruña, Santiago de Compostela y Vigo (municipios singulares del grupo C).	1.091,81 €	-----
Viviendas de protección autonómica de precio reducido.	715,77 €	648,97 €
<b>Viviendas existentes.</b>		
Con carácter general.	992,55 €	890,75 €
En A Coruña, Santiago de Compostela y Vigo (municipios singulares del grupo C).	1.091,81 €	-----

En las actuaciones protegidas de suelo con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, el 20 por 100 de la edificabilidad prevista en el artículo 38 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, en los supuestos de creación del mismo por promotores públicos, deberá dedicarse a la construcción de viviendas de protección autonómica de precio reducido, en régimen de venta o alquiler, con destino a adquirentes o adjudicatarios con ingresos familiares, determinados según se establece en el artículo 12 del citado Real Decreto.

El precio máximo de venta de dichas viviendas, que se hará constar en la declaración provisional, no excederá del establecido en el apartado 2 del artículo 9º de este decreto y el de renta, en el supuesto de promoción para alquiler, del 4 ó 7 por 100 del precio de venta antes referenciado, según la duración del préstamo cualificado.



### **2.11.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

De acuerdo con el artículo 6-1º-c) serán los previstos con carácter general en el Real Decreto 1/2002.

### **2.11.4.- Parámetros propios**

- Reconocimiento de ayudas.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, a través de sus delegaciones provinciales, declarará o visará como actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo aquellas que, reuniendo los requisitos establecidos en el citado Real Decreto y en el Decreto autonómico, estén comprendidas en el convenio suscrito entre la Comunidad Autónoma y el Ministerio de Fomento.

- Derecho de Tanteo y Retracto legal a favor del Instituto Galego de Vivienda y Suelo.

El artículo 40 establece un derecho de Tanteo y Retracto legal a favor del Instituto Galego de Vivienda y Suelo.

En las viviendas, el promotor deberá pactar expresamente los derechos de tanteo y retracto, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad a favor del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo con una vigencia de diez años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior al precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en la sección 3ª del capítulo III de la Ley 1/1997, de 24 de marzo (LG 1997, 120), de Suelo de Galicia, sobre transmisión 5. La prohibición de disponer y las limitaciones a que se refieren los apartados 2, 3 y 4 de este artículo, así como la limitación a la descalificación del apartado 5 del artículo 19 se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición y limitaciones a la facultad de disponer por medio de nota marginal.

- Viviendas de protección autonómica.

Son viviendas de protección autonómica las viviendas de protección pública de nueva construcción declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma, destinadas, obtenidas o no financiación cualificada, a domicilio habitual y permanente de adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

La superficie útil máxima no podrá exceder de 90 metros cuadrados, excepto en los supuestos previstos en el artículo 6, f) sobre familias numerosas.

Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección autonómica deberán incluir las siguientes cláusulas:

- Que la vivienda se utilice como domicilio habitual y permanente del adquirente, adjudicatario o arrendatario y los precios de venta o renta no excedan de los límites establecidos.
- Que el adquirente o arrendatario se obligue a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.
- Que el vendedor o el arrendador se obligue a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la delegación provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.
- En los contratos de arrendamiento, que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.
- Si el promotor percibe de los adquirentes o adjudicatarios antes o durante el período de construcción parte del precio de las viviendas, deberá hacerse constar esta circunstancia en los contratos de compraventa o adjudicación.

Dichas obligaciones serán directamente exigidas a los vendedores y arrendadores.

Los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas de protección autonómica habrán de ser visados por las delegaciones provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, una vez se haya obtenido la correspondiente cédula de declaración provisional o definitiva. El vendedor o arrendador dispondrá del plazo de un mes, a partir de su otorgamiento, para solicitar el visado.

### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

La Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, establece distintas medidas de favorecimiento a la vivienda protegida. Entre ellas se pueden destacar las siguientes:

#### 1.- Reservas de suelo para vivienda protegida.

La ley contempla que en todos los municipios se recoja expresamente que las nuevas actuaciones y desarrollos de carácter residencial reserven un porcentaje para construir viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Es decir, el planeamiento detallado deberá establecer en esos casos qué suelos deberán albergar las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. El artículo 55, en relación al suelo urbano no consolidado, establece que en todos los municipios el plan general habrá de contemplar las reservas de suelo

necesarias para atender las demandas de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública; estas reservas no podrán ser inferiores a las necesarias para emplazar el 20% de la edificabilidad residencial en cada distrito.

2. En relación al suelo urbanizable, el artículo 64 indica que en todos los municipios el plan parcial deberá prever las reservas de suelo necesarias para atender las demandas de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública; estas reservas no podrán ser inferiores a las necesarias para localizar el 20% de la edificabilidad residencial en cada sector.

## 2.- Patrimonio municipal del suelo.

Los bienes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados, entre otros, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Para garantizar ello se incluye la siguiente previsión, para el caso de cambio de aprovechamiento de cesión por dinero:

"Cuando exista demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, al menos, el 50% de los bienes y derechos obtenidos con cargo al 10% de cesión obligatoria serán destinados preferentemente a cubrir dicha necesidad".

## 3.- Derecho de tanteo y retracto en transmisiones de viviendas sujetas a protección pública.

El artículo 185 indica que al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha vinculación, los municipios podrán delimitar áreas en las cuales tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los plazos establecidos en los mismos.

El artículo 187, además, en el suelo de núcleo rural, indica que las transmisiones onerosas de terrenos, edificaciones y construcciones incluidas en los mismos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Comunidad Autónoma de Galicia y el ayuntamiento donde aquéllas se ubiquen. En cualquier caso, el ejercicio de estos derechos por la Comunidad Autónoma será preferente sobre el de la Administración municipal.

## **2.12.- LA RIOJA**

La normativa esencial es el Decreto 23/2002, de 19 de abril, sobre ayudas complementarias al Plan nacional de vivienda 2002-2005.

Este Decreto ha sido desarrollado por las siguientes Órdenes:

- Orden 1/2002, de 18 de junio, sobre financiación para la promoción, adquisición y adjudicación de viviendas protegidas y suelo correspondiente al Plan nacional de vivienda 2002-2005.

- Orden 2/2002, de 18 de junio, sobre financiación para la adquisición de viviendas protegidas usadas correspondiente al Plan nacional de vivienda 2002-2005.

- Orden 3/2002, de 18 de junio, sobre financiación de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación correspondiente al Plan nacional de vivienda 2002-2005.

### **2.12.1.- Actuaciones protegidas**

Son las siguientes:

- a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública, así como la adquisición de dichas viviendas.
- b) La promoción de viviendas bioclimáticas protegidas.
- c) La adquisición de viviendas existentes, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o viviendas libres nuevas cuando haya transcurrido al menos 2 años desde la finalización de las obras.
- d) La rehabilitación de edificios y viviendas.
- e) La urbanización de suelo residencial.

### **2.12.2.- Precios máximos**

a) Ámbitos territoriales.

Se establece una única área para todos los municipios de la Comunidad, en el artículo 9º. No obstante ello, la Orden del Ministerio de Fomento 738/2002, de 27 de marzo (FOM/738/2002), declara a Logroño municipio singular del grupo "C".

b) Precios.

El precio máximo de venta o de adjudicación por metro cuadrado de superficie útil será el fijado como básico por el Ministerio de Fomento, multiplicado por los siguientes coeficientes, en función del régimen de protección al que se acoja la vivienda, y del municipio en el que se ubique:

- a) Municipio singular tipo "C": Logroño
  - Precio VPO: precio básico x 1,6
  - Precio VPO Régimen Especial: precio básico x 1,154
  - Precio Alquiler: precio básico x 1,282
- b) Resto de municipios:
  - Precio VPO: precio básico x 1,56
  - Precio VPO Régimen Especial: precio básico x 1,125
  - Precio Alquiler: precio básico x 1,25

El precio máximo de venta o de adjudicación por metro cuadrado de superficie útil será el fijado como básico por el Ministerio de Fomento, multiplicado por los siguientes coeficientes, en función del régimen de protección al que se acoja la vivienda, y del municipio en el que se ubique.

Los precios se reflejan en el siguiente cuadro:

a) Logroño:

VPO	VPO de régimen especial	Viviendas existentes
1.017 €	734,23 €	1.017 €

b) Resto de la Rioja

VPO	VPO de régimen especial	Viviendas existentes
992,55 €	715,77 €	992,55 €

### **2.12.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

No se determinan condiciones especiales

### **2.12.4.- Parámetros propios**

#### **Derechos de Tanteo y Retracto.**

El art. 14 establece que:

El promotor deberá pactar expresamente los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de la Comunidad Autónoma de La Rioja o del ente público al que aquélla ceda dichos derechos, de la siguiente forma:

- a) Derecho de tanteo, con una vigencia de diez años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquél en que se notifique de forma fehaciente por el vendedor al titular del derecho de tanteo al que se refiere el párrafo anterior, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.
- b) Derecho de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en la Ley 10/1998, de 2 de junio (LLR 1998/154), de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

### **Definiciones de colectivos particulares (art. 8).**

- Jóvenes: el destinatario de la ayuda aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares y no tenga más de 35 años en el momento de solicitar la ayuda.
- Familias numerosas: las de 3 ó más hijos, o las de dos con uno de ellos, al menos, minusválido.
- Familias monoparentales: constituidas por un único cabeza de familia en situación de viudedad, separación o divorcio.
- Personas con discapacidad: aquellas que acrediten esta condición mediante certificado emitido por los Servicios Sociales del Gobierno de La Rioja.
- Familias en riesgo social, o personas en situación de riesgo o exclusión social: aquellas cuya situación sea informada a través del sistema público de servicios sociales.

### **Formalización de contratos.**

La compraventa de las viviendas protegidas, antes de su calificación definitiva, se formalizará obligatoriamente en contrato privado, cuya validez y efectos quedará condicionada a la obtención del visado por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

Una vez obtenido el visado y la cédula de calificación definitiva, los contratos privados se elevarán a públicos, debiendo depositarse dos copias de la escritura pública, debidamente inscrita en el registro de la propiedad en la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

La Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece en distintos artículos elementos tendentes al aseguramiento de la promoción de viviendas protegidas y que éstas se destinen a su finalidad originaria y no se cometan abusos.

En concreto, los aspectos más destacados son los siguientes:

1.- Reserva para Vivienda protegida en las Normas Urbanísticas Regionales.

El artículo 35 determina que las Normas Urbanísticas Regionales contendrán, entre otras, la siguiente determinación:

k) Criterios para el establecimiento, en su caso, de reservas de suelo destinadas a viviendas de protección pública.

2.- Reserva en planes Generales municipales para Viviendas de protección oficial.

El artículo 62 impone a los Planes Generales Municipales la obligación de incluir determinaciones para asegurar que, como mínimo, el 10% de la nueva capacidad residencial prevista se destine a la construcción de viviendas de protección pública.

Quedan exentos de esta obligación, si bien podrán incluirla entre las determinaciones de su planeamiento, los municipios con población inferior a 1.000 habitantes.

### 3.- Áreas de tanteo y retracto.

La ley, en su regulación de los instrumentos de intervención en el mercado del suelo, potencia la vivienda protegida, destinando a ella los suelos del patrimonio municipal del suelo y permitiendo el establecimiento de Derechos de superficie para dicha finalidad.

Además de ello, el artículo 173 indica que a fin de incrementar el patrimonio municipal del suelo, garantizar el cumplimiento de las limitaciones de precios de venta en las viviendas de protección pública y, en general, intervenir en el mercado inmobiliario, los Municipios con población superior a 25.000 habitantes podrán delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y de edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por los respectivos Ayuntamientos.

El ejercicio de dichos derechos se extenderá, entre otros, al supuesto de:

- Terrenos destinados a la construcción de viviendas acogidas a protección pública.
- Viviendas acogidas a protección pública.

## **2.13.- MADRID**

La normativa aplicable es la siguiente:

- Decreto 45/2002, de 14 de marzo, sobre medidas de financiación cualificada de actuaciones protegidas de vivienda para el período 2001-2004.
- Decreto 39/2002, de 28 de febrero.
- Decreto 11/2001, de 25 de enero, sobre medidas de financiación cualificada de actuaciones protegidas de vivienda para el período 2001-2004.
- Decreto 195/2000, de 31 de agosto, sobre vivienda de Promoción Pública.

### **2.13.1.- Actuaciones protegidas**

Parte de los dos tipos fundamentales de actuaciones protegidas: la promoción, adquisición y arrendamiento de Vivienda con Protección Pública y la Rehabilitación con Protección Pública, además de los supuestos de financiación de suelo.

a) Viviendas con Protección Pública; a su vez se contemplan las siguientes tipologías:

- Viviendas para venta o uso propio (VPP).
- Arrendamiento de Vivienda con Protección Pública (VPPA).
- Arrendamiento de Vivienda con Protección Pública para Jóvenes y Mayores (VPPJYM).
- Vivienda de Integración Social (VIS).

b) La Rehabilitación con Protección Pública, que comprende:

- Rehabilitación en edificaciones aisladas.
- Zonas de rehabilitación integral.

c) Suelo para edificación de viviendas protegidas.

## 2.13.2.- Precios máximos

a) Ámbitos territoriales.

Son los siguientes:

COMUNIDAD AUTÓNOMA	MADRID	ZONA 1 (*)	ZONA 2 (*)	ZONA 3	ZONA 4
Orden de 21 de junio de 2002. B.O.C.M. nº 154-1/7/2002	Madrid (*)	Alcobendas, Alcorcón, Boadilla del Monte, Colmenar Viejo, Coslada, Getafe, Las Rozas de Madrid, Leganés, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos y Villaviciosa de Odón.	Alcalá de Henares, Algete, Arganda del Rey, Brunete, Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama, Galapagar, Mejorada del Campo, Móstoles, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, San Lorenzo de El Escorial, Torrejón de Ardoz, Torreldones, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada y Villanueva del Pardillo.	Ajalvir(*), Alpedrete, Aranjuez, Arroyomolinos(*), Camarma de Esteruelas, Ciempozuelos, Cobefia(*), Collado Villalba(*), Colmenarejo(*), El Escorial, Griñón, Hoyo de Manzanares, Humanes de Madrid(*), Loeches, Meco, Moraleja de En medio(*), Navalcarnero(*), San Martín de la Vega(*), San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada, Valdetorres de Jarama y Valdemoro(*)	Resto de los municipios

(\*) Madrid es municipio singular del grupo "0".

Todos los municipios incluidos en las zonas 1 y 2 son municipios singulares del grupo B.

Los municipios de la zona 3 marcados con asterisco (\*) son municipios singulares del grupo C.

(Orden FOM/738/2002, de 27 de marzo y Orden FOM 2899/2003, de 14 de octubre).

b) Precios.

TIPO DE VIVIENDA	MADRID (*)	ZONA 1 (**)	ZONA 2 (**)	ZONA 3 (***)	ZONA 3	ZONA 4
<b>Viviendas protegidas de nueva construcción.</b>						
VPO con protección pública < 110 m <sup>2</sup> construidos (a)	1.061,24 €	938,79 €	938,79 €	831,74 €	795,31 €	708,84 €
Con protección pública > 110 m <sup>2</sup> construidos (b)	1.326,59 €	1.173,50 €	1.173,50 €	1.039,66 €	992,55 €	886,04 €
VPO régimen especial	955,15 €	844,91 €	844,91 €	<b>748,58 €</b>	715,78 €	637,96 €
<b>Viviendas existentes</b>						
Con carácter general	1.326,59 €	1.173,50 €	1.173,50 €	1.039,66 €	992,55 €	886,04 €

(\*) Madrid es municipio singular del grupo 0.

(\*\*) Municipios singulares del Grupo B.

(\*\*\*) Municipios singulares del Grupo C.



(a) Viviendas con Protección Pública promovidas sobre terrenos destinados expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de Viviendas con Protección Pública de hasta 110 m<sup>2</sup> construidos o a la construcción de Viviendas de Protección Oficial.

(b) Viviendas con Protección Pública promovidas sobre terrenos destinados expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de Viviendas con Protección Pública de más de 110 m<sup>2</sup> construidos o a la construcción de Viviendas a Precio Tasado o viviendas libres; y adquisición de otras viviendas existentes que sean viviendas libres con las condiciones establecidas en el artículo 23 del Real Decreto 1/2002.

Pueden acogerse al Plan Estatal de Vivienda 2002-2005 aquellas que no superen los 90 m<sup>2</sup> útiles para el caso de familias numerosas.

### **2.13.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

No hay diferencia con respecto a lo establecido en el Real Decreto 1/2002, pues el artículo 5 establece que:

"Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares, que se fijarán en número de veces el salario mínimo interprofesional, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero".

### **2.13.4.- Parámetros propios**

- Definición de tipologías.

Se consideran actuaciones protegidas aquellas que sean objeto de ayudas económicas complementarias de la financiación cualificada que en materia de vivienda se establezca en los Planes de Vivienda y Suelo del Estado.

1. Son Viviendas con Protección Pública:

a) Las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio. Tendrán una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, un precio máximo de venta o adjudicación, e irán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan de 5.500.000 pesetas (33.055,67 euros).

b) Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, que a su vez pueden ser:

b.1) Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA). Estarán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan de 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros) y sujetas a una renta máxima. Su superficie construida máxima será, con carácter general, de 110 metros cuadrados, pudiendo incrementarse, si está destinada a familia numerosa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto 195/2000, de 31 de agosto, regulador del proceso de adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid, sin que, en ningún caso, pueda superarse los 150 metros cuadrados construidos.

b.2) Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores (VPPJYM). Tendrán una superficie construida máxima de 80 metros cuadrados, estarán sujetas a una renta

máxima, e irán destinadas a personas menores de treinta y dos años o mayores de sesenta y cinco, con ingresos familiares que no excedan de 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros). En el edificio destinado a este tipo de viviendas podrán establecerse servicios auxiliares y complementarios para sus inquilinos.

Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y las Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores adaptadas para personas con discapacidad, podrán sobrepasar el límite de superficie construida establecido en un 25 por 100.

c) Las Viviendas de Integración Social. Son alojamientos, comprendiendo los incluidos en los Centros y Residencias de servicios sociales, destinados a personas necesitadas de protección social. Tendrán una superficie construida máxima de 100 metros cuadrados o 130 metros cuadrados si, en este último caso, están destinadas a familias de entre siete y diez miembros, procediendo a partir de tal composición familiar dos viviendas. El edificio destinado a este tipo de alojamientos podrá tener instalaciones destinadas a la integración y capacitación de sus moradores y podrá promoverse sobre el suelo que permita la normativa urbanística aplicable.

## 2.- Rehabilitación con Protección Pública.

Se entiende por Rehabilitación con Protección Pública la actuación destinada a mejorar la adecuación funcional, estructural, integral o de habitabilidad de los edificios y viviendas, así como del equipamiento comunitario primario, que sea calificada definitivamente como tal por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

La Rehabilitación con Protección Pública comprende tanto la rehabilitación en edificaciones aisladas como la de carácter integral en las zonas de rehabilitación.

- Superficies protegidas.

El Decreto 11/01 establece una serie de definiciones y determinaciones de las distintas superficies de los distintos elementos protegidos, en concreto:

- superficie cerrada: la superficie limitada por la cara exterior de los cerramientos exteriores y los ejes de los cerramientos medianeros, medida en proyección horizontal, y excluyendo los huecos mayores de un metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.
- superficie construida de la vivienda: la constituida por su superficie cerrada, más la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de propiedad privada, con el límite del 10 por 100 de la superficie cerrada de la vivienda y más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones.

Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie construida de la vivienda será la suma de la superficie construida de todas las plantas.

- superficie útil de la vivienda: la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda, tales

como terrazas, tendederos, balcones u otros, hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

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

- superficie construida de la plaza de garaje: la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación, y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.
- superficie útil de la plaza de garaje: la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.
- superficie construida de trastero, taller artesano, anejo de vivienda rural, servicios auxiliares e instalaciones complementarias: la constituida por su respectiva superficie cerrada más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias para su correcto uso y funcionamiento.
- superficie útil de trastero, taller artesano, anejo de vivienda rural, servicios auxiliares e instalaciones complementarias: la del suelo del mismo cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso, más, en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este cómputo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un metro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.
- superficie construida de local: la constituida por su superficie cerrada, más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos comunes de acceso si los tuviera.
- superficie útil de local: la resultante del producto de superficie construida del mismo por el coeficiente 0,85.

### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid establece los siguientes aspectos destacables en relación a la promoción de viviendas protegidas:

1. El artículo 38 impone la obligación de que "el 10 por 100 de la superficie del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, será destinado a la tipología de viviendas que libremente determine cada Ayuntamiento.

En el 90 por 100 restante del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, deberá destinarse, como mínimo, el 50 por 100 de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de éstas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25 por 100 a Viviendas de Precio Tasado o figuras similares que puedan aparecer en el futuro y aumenten los niveles de renta en la consideración de la protección pública.

La gestión de los planes aprobados deberá armonizar en el tiempo la construcción de viviendas libres y protegidas".

2. Para garantizar dicha finalidad, el artículo 67, en relación a la alteración de los planes en vigor indica en su párrafo 2º que:

"Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social".

## **2.14.- MURCIA**

La normativa de aplicación en desarrollo del Plan de Vivienda es la siguiente:

- Decreto 103/2002, de 14 de junio, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.
- Orden de 7 de abril de 2003, por la que se delimitan las áreas singulares de Cartagena, Lorca y Murcia y se actualizan las áreas geográficas y los precios máximos aplicables a las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

### **2.14.1.- Actuaciones protegidas**

Se considerarán actuaciones protegidas con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el marco de los programas anuales fijados en el Convenio entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de fomento, de fecha 22 de mayo de 2002, las siguientes:

- a) La adquisición y promoción para uso propio de viviendas de nueva construcción declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, incluidas las adquiridas y promovidas para uso propio en las áreas singulares.
- b) La adquisición de otras viviendas existentes a precio protegido.

- c) La rehabilitación de edificios.
- d) La rehabilitación de viviendas, comprendiendo esta actuación las obras que sean necesarias debido a su mal estado de conservación o inadecuación a las necesidades familiares.
- e) La rehabilitación de edificio de una sola vivienda.
- f) Las áreas de rehabilitación. En éstas Podrán ser protegidas las siguientes actuaciones:
  - La rehabilitación de edificios y viviendas de uso preferentemente residencial y con una antigüedad superior a 15 años.
  - La ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, siempre que fuera necesario.
  - La promoción para alquiler de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública.
  - Las actuaciones sobre aquellas otras edificaciones que contribuyan a la regeneración urbana del entorno declarado protegido.
- g) Urbanización del suelo para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

#### **2.14.2.- Precios máximos**

- a) Ámbitos territoriales.

Se establecen las siguientes áreas:

- Área singular:

Cascos urbanos consolidados y ensanches de Cartagena, Lorca y Murcia delimitados por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes a propuesta de los Ayuntamientos afectados.

- Área 1:

Casco urbano de Alhama, de Aguilas, Municipio de Alcantarilla, Municipio de Los Alcázares, cascos urbanos de Caravaca, de Mazarrón, de Molina de Segura, de San Javier, de San Pedro del Pinatar, Municipio de Las Torres de Cotillas, Casco urbano de Sotana, Municipio de Santomera, Casco urbano de La Unión y de Tecla. Así como distintos de la Diputación de Cartagena y Pedanías de Murcia.

- Área 2:

Abarán, Archena, Beniel, Calasparra, Cehegín, Cieza, Jumilla, Moratalla, Mula, Puerto Lumbreras, Torre Pacheco. Además de distintas Diputaciones y Pedanías.

- Área 3:

Abanilla, Albudeite, Aledo, Alguazas, Blanca, Bullas, Campos del Rio, Ceuta, Fortuna, Fuente Álamo, Librilla, Lorquí, Ojós, Pliego, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura. Pedanías de Caravaca: Todas excepto casco urbano.

b) Precios.

- Viviendas Protegidas de Nueva Construcción

El Plan establece una categoría única de vivienda protegida. Solo se mantiene la V.P.O. de régimen especial, con un precio no superior a 1,125 veces el precio básico, pero con las mismas ayudas que la declarada protegida (excepto IVA 4%).

Manteniendo las áreas geográficas, se fija un precio máximo para venta, para arrendamiento y para V.P.O. régimen especial.

Se establece una fórmula de actualización de precio automático.

### Programa 2003

Precios máximos por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica. El incremento para este año ha sido de un 1,6%.

	Venta		V.P.O. régimen especial		Arrendamiento	
	Vivienda	Garaje y trastero	Vivienda	Garaje y trastero	Vivienda	Garaje y trastero
Área Singular	895,20 €	537,12 €				
Área 1ª	813,82 €	488,20 €	712,42 €	427,45 €	791,46 €	474,88 €
Área 2ª	756,92 €	454,15 €	696,72 €	418,03 €	736,60 €	441,96 €
Área 3ª	687,83 €	412,70 €	633,75 €	380,25 €	669,54 €	401,73 €

- Viviendas existentes a precio protegido.

Son las siguientes:

- Viviendas libres o protegidas, en segunda o posterior transmisión.
- Viviendas protegidas anteriormente destinadas a arrendamiento.
- Viviendas libres de nueva construcción, a los dos años de finalizar su construcción o resultantes de la rehabilitación protegida de edificios.
- Viviendas protegidas de nueva construcción en primera transmisión, con superficie útil hasta 120 m<sup>2</sup>, destinadas a familias numerosas, cuando haya transcurrido un plazo de un año y no hubiesen sido adquiridas por dichas familias.

### Programa 2003

	Venta	
	Vivienda	Garaje y trastero
Área Singular	895,20 €	537,12 €
Área 1ª	813,82 €	488,29 €
Área 2ª	756,92 €	454,15 €
Área 3ª	687,83 €	412,70 €

### **2.14.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

El Plan está abierto hasta 5'5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI), si bien se dirige prioritariamente a familias de hasta 3'5 SMI, especialmente el segmento de hasta 1'5 S.M.I.

El artículo 7 (Requisitos generales del solicitante) establece distintas especialidades en relación a ello, al indicar que sin perjuicio de las condiciones establecidas para acceder a la financiación cualificada en el artículo 3 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, serán requisitos para acceder a los distintos tipos de ayudas económicas directas, incluidas las subvenciones que con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma regula el presente Decreto, los siguientes:

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y los adquirentes de otras viviendas existentes a precio protegido, para tener derecho a subsidiación del préstamo cualificado y subvención, deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos íntegros mínimos anuales sean iguales o superiores a una vez el salario mínimo interprofesional en proporción al tiempo realmente trabajado. Esta limitación no se aplicará a las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación privada de edificios y viviendas.

Las personas físicas beneficiarias de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de viviendas declaradas protegidas y de otras viviendas existentes a precio protegido, o que sean promotores de actuaciones en materia de rehabilitación privada de edificios y viviendas deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional corregido.

Este requisito no será exigible, a los promotores de las siguientes actuaciones protegidas:

- Rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.
- Rehabilitación de edificio, en el supuesto de concesión de la subvención global a que hacen referencia los artículos 35.1.a) párrafo primero del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero y 10.1.a) del presente Decreto, cuando al menos el 60% de los promotores cumplan el requisito de tener ingresos que no excedan de 3,5 veces el SMI corregido.
- Rehabilitación de edificio, cuando el titular de la vivienda promotor de la actuación, tuviera una o varias arrendadas con contrato vigente sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.
- Rehabilitación de vivienda arrendada con contrato vigente sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (RCL 1994, 3272 y RCL 1995, 1141).
- Rehabilitación de vivienda con destino a alquiler.

Estos ingresos deberán proceder como mínimo en un 70 por 100 de rentas del trabajo, de actividades profesionales y artísticas, de clases pasivas, de pensiones, incluidas las de alimentos o de otros subsidios o indemnizaciones legalmente reconocidas.

Los ingresos familiares máximos, tanto para acceder a la financiación cualificada como a las subvenciones, serán corregidos con arreglo a lo establecido en el artículo 9, y vendrán referidos al período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas, sea inmediatamente anterior al momento de su solicitud.

En el supuesto de que los solicitantes de ayudas accedan por primera vez al mercado laboral, deberán acreditar y referir sus ingresos íntegros mínimos, iguales o superiores a una vez el salario mínimo interprofesional, al año en que realicen la solicitud de ayudas.

#### **2.14.4.- Parámetros propios**

- Viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma.

Son las que destinadas a adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio y arrendatarios, cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional corregido, y que constituyan su domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>, excepto cuando se trate de familia numerosa, cumplan con los requisitos establecidos en las disposiciones que le son aplicables y sean declaradas como viviendas protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, según el procedimiento establecido en la Sección I del Capítulo III del presente Decreto.

- Efectos del silencio administrativo.

Transcurridos los diferentes plazos establecidos en la presente disposición para resolver las solicitudes amparadas por la misma, sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá que la resolución del procedimiento que se trate es desestimatoria, salvo en los supuestos de Declaración o Calificación Provisional o de visado de contrato, en los que el silencio tendrá carácter positivo.

- Garantías del destino de la subvención.

La transmisión intervivos por algún título de las viviendas por las que se hubieron percibido ayudas económicas directas antes de transcurrido el plazo de diez años contados desde la formalización del préstamo cualificado, supondrá el reintegro de las mismas incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción, salvo en los casos de la subvención por antigüedad prevista en el artículo 17.3 del Decreto 103/2002 y la subvención establecida en el artículo 35.1.a) párrafo primero del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para la actuación de rehabilitación de edificios.

Para garantizar el cumplimiento de la finalidad de la financiación cualificada, en los casos de adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de viviendas de protección pública de nueva construcción, y de otras viviendas existentes a precio protegido, dicha limitación a la facultad de disposición sobre la propiedad de la vivienda, se hará constar expresamente en la escritura pública de propiedad y en la de formalización del préstamo cualificado.

En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, se hará constar en esta última.



La falta de iniciación de las obras de rehabilitación en el plazo establecido, así como la denegación de la calificación definitiva de la actuación de rehabilitación, supondrá la pérdida de la condición de préstamo cualificado y obligará al reintegro de los beneficios económicos directos percibidos, con los intereses legales devengados desde el momento de su concesión.

- Registro de publicidad de promociones de viviendas protegidas.

Se crea Registro de publicidad de viviendas de protección pública de nueva construcción. Serán objeto de inscripción en él todos los anuncios publicitarios o de propaganda, cualquiera que sea el medio por el que se difundan, que tengan por finalidad promover la contratación en venta o alquiler de dichas viviendas por el promotor de las mismas, tanto si son éstos promotores privados como cooperativas o comunidades de propietarios.

La inscripción del texto de los anuncios en el Registro de publicidad se hará mediante anotación numerada e individualizada en un libro foliado y rayado por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, a quien corresponderá su custodia, las inscripciones y certificaciones de las mismas.

Requisitos que han de contener los textos:

- Signatura del expediente de construcción.
- Régimen legal de protección a que esté acogido dicho expediente, con indicación de número de viviendas, emplazamiento y promotor.
- Fecha de la Declaración o Calificación Definitiva, o en su caso, fechas de Declaración o Calificación Provisional y de terminación de las obras.
- Precio total de venta de cada tipo de vivienda y anejos, así como cuantía previsible de préstamo hipotecario; y en su caso, además de tal indicación, la de si está autorizado para percibir cantidades a cuenta del precio, conforme a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio (RCL 1968, 1584, 1630, 2063; NDL 30714).
- Expresión de que los destinatarios de las viviendas habrán de dedicarlas a domicilio habitual y permanente.
- Número de inscripción en el Registro de publicidad.

Estos datos habrán de componerse en el anuncio en tipos perfectamente legibles y de tamaño igual al menos al predominante en el propio anuncio.

El procedimiento de inscripción es el siguiente:

- La solicitud de aprobación del texto o maqueta publicitaria, acompañada de ejemplar triplicado del mismo, se presentará en la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, que la concederá en el plazo de quince días, en el caso de que cumpla las prescripciones requeridas.
- La aprobación se hará constar mediante diligencia resolución en uno de los ejemplares presentados, que se devolverá al interesado y en el que se consignará el número de inscripción que le corresponde en el Registro de publicidad.
- Si en el plazo de 15 días desde la fecha de solicitud de aprobación del texto no se ha producido ésta, se entenderá concedida tal aprobación.

El incumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Decreto se considerará como infracción muy grave con arreglo a lo dispuesto en el artículo 153, apartado c, número 9 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial.

- Regulación de la rehabilitación.

Se potencia la rehabilitación privada de edificios y viviendas, resaltando las siguientes medidas:

- Incremento de las subvenciones para estas actuaciones.
- Eliminación de los límites de las cuantías máximas a subvencionar por vivienda.
- Se incorporan ayudas para la rehabilitación de vivienda.
- Desaparecen los límites de ingresos mínimos para acceder a las ayudas.

## **2.15.- COMUNIDAD VALENCIANA**

La normativa esencial de la Comunidad Valenciana en desarrollo del Plan de vivienda es:

- Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005.
- Orden de 15 de noviembre de 2002, de desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005.
- Orden de 20 de noviembre de 2003, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se declaran municipios singulares Valencia, Alicante y Castellón de la Plana, y se regulan aspectos relativos a la adscripción de los municipios a las distintas zonas, así como a los coeficientes de zona, a efectos del Decreto 92/2002, de 30 de enero, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

### **2.15.1.- Actuaciones protegidas**

Las actuaciones declaradas protegidas por la Generalitat Valenciana son las siguientes, recogidas en el artículo 2 del citado Decreto 92/2002:

- A) Las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.
- a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio, así como la adquisición de viviendas de nueva construcción, sujetas a regímenes de protección pública, no calificadas de promoción pública.
  - b) La promoción de alojamientos destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales.
  - c) La promoción bajo cualquier modalidad de las viviendas calificadas de promoción pública, para cesión en arrendamiento, acogidas al sistema de cofinanciación que regula el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.
- B) La adquisición de viviendas existentes.
- a) La adquisición de viviendas existentes libres o sujetas a regímenes de protección pública, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o de

viviendas libres, de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación en las condiciones establecidas en el presente decreto y en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro.

b) La adquisición de viviendas existentes para calificarlas de promoción pública con destino a arrendamiento.

C) Las actuaciones de rehabilitación contempladas en el artículo 37 de este Decreto.

D) La urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

### 2.15.2.- Precios máximos

a) Ámbitos territoriales.

De acuerdo con la Orden de 20 de noviembre de 2003, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, se establecen las siguientes zonas:

	PROVINCIA DE VALENCIA	PROV. DE ALICANTE	PROV. DE CASTELLÓN
<b>Zona A</b>	Alboraya, Alfafar, Bonrepòs i Mirambell, Burjassot, Cullera, Gandía, Manises, Mislata, Montcada, Paterna, Picanya, Quart de Poblet, Sagunt, Sedaví, Torrent, Xirivella.	Altea, Benidorm, Calp, Campillo, Dénia, Elx, Mutxamel, Sant Vicent del Raspeig, Sant Joan d'Alacant, Torrevieja, Vilajoiosa, Xàbia.	Benicàssim, Vila-Real.
<b>Zona B</b>	Alaquàs, Albal, Aldaia, Amàssera, Alzira, Benetússer, Catarroja, L'Elia, Godella, Llíria, Massanassa, Meliana, Oliva, Ontinyent, Paiporta, Picassent, Pobla de Farnals, Puçol, Puig, Rocafort, Silla, Sueca, Tavernes Blanques, Xàtiva, Xeraco.	Alcoi, Alfàs del Pi, Benissa, Elda, Guardamar del Segura, Orihuela, Petrer, Santa Pola, Villena.	Almassora, Benicarló, Burriana, Onda, Vall d'Uixó, Vinarós.
<b>Zona C</b>	Alcàsser, Alfara del Patriarca, Algemesí, Almussafes, Benifaió, Beniparrell, Bétera, Carcaixent, Chiva, Foios, Lloc Nou de la Corona, Massalfassar, Massamagrell, Pobla de Vallbona, Rafelbunyol, Requena, Riba-Roja del Túria, Tavernes de la Valldigna, Utiel y Vinalesa.	Aspe, Cocentaina, Crevillent, Ibi, Novelda, Pego, Pilar de la Horadada.	Alquerías del Niño Perdido, Borriol, Nules.
<b>Zona D</b>	Resto de municipios.		

La Orden FOM 2899/2003, de 14 de octubre, determina la singularidad de los siguientes municipios:

- Grupo "B": Valencia
- Grupo "C": Alicante y Castellón

Esta Orden ha sido desarrollada por la Orden de 20 de noviembre de 2003, de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

b) Precios.

Zonas	VPO RE	Vivienda protegida		Vivienda Usada	Vivienda libre resultante rehabilitación
		Alquiler	Venta		
Valencia	858,94	954,38	1.191,06	1.191,06	992,55
Alicante	787,04	874,84	1.091,81	1.091,81	909,84
Castellón	787,04	874,84	1.091,81	1.091,81	909,84
Zona A	715,78	795,31	992,55	922,55	827,13
Zona B	715,78	795,31	922,56	922,56	795,31
Zona C	715,78	795,31	858,94	858,94	763,50
Zona D	715,78	795,31	795,31	795,31	731,69

### **2.15.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

Los ingresos máximos son los generales establecidos en el Decreto estatal.

En relación a los mínimos establece el artículo 4, del Decreto 92/2002 que:

Cuando, a través de la documentación aportada por los solicitantes, se observen unos ingresos desproporcionados por su baja e incluso nula cuantía, en relación con el precio de adquisición de la vivienda, se podrá llevar a cabo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la apertura de un período probatorio para que el interesado justifique la procedencia e importe de los ingresos para la adquisición o rehabilitación de la vivienda.

A estos efectos, se entenderá que existe desproporción de ingresos cuando el nivel de ingresos familiares corregidos sea inferior a una doceava parte del precio total de la vivienda y del garaje y/o anejos vinculados, o del presupuesto protegido en el caso de actuaciones de rehabilitación.

Cuando se den las citadas situaciones de ingresos desproporcionados, la justificación de los ingresos podrá efectuarse mediante la acreditación de los correspondientes al período impositivo siguiente.

En el supuesto de que no resultasen suficientemente acreditados los ingresos o existieran fundadas dudas acerca de la veracidad de los datos aportados, el Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda resolverá concediendo el acceso al préstamo cualificado y denegando las ayudas solicitadas, subsidios y subvenciones.

En los supuestos de adquirentes con minusvalía, podrá exceptuarse el requisito de ingresos mínimos, siempre que se acredite que los ingresos son los de la pensión de invalidez no contributiva.

## 2.15.4.- Parámetros propios

### Definiciones particulares:

- Unidades Residenciales no características: aquellas para las que en el planeamiento urbanístico se establece un cómputo especial del número máximo de viviendas, parámetros de densidad y techo poblacional, para salvar los problemas de articulación entre el establecimiento de dimensiones máximas superficiales inferiores a los 70 m<sup>2</sup>, en los planes de vivienda y la limitación del número máximo de viviendas establecidas por los instrumentos del planeamiento urbanístico que imposibilitan materializar la edificabilidad prevista.
- Primer acceso: se asimilan a primer acceso las personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad matrimonial, aunque anteriormente hubieran sido titulares de otra vivienda, cuando la titularidad de la misma haya sido adjudicada al otro cónyuge, por sentencia judicial.
- Jóvenes: personas comprendidas entre 18 y 36 años, o jóvenes menores de 18 años emancipados legalmente, cuyos ingresos se acrediten independientes de la unidad familiar.
- Particularidades de gestión:

Las viviendas protegidas destinadas a familias con ingresos por debajo de 2,5 SMI, podrán ser calificadas de Régimen Especial.

Se establecen las denominadas "Fichas técnicas de rehabilitación" que desarrollan las condiciones de cualificación de las actuaciones protegidas de rehabilitación y los criterios de coherencia.

Se establece el Registro de la vivienda usada para toda aquella que reúna los requisitos para acogerse al sistema de adquisición protegida de vivienda existente.

- Viabilidad de la promoción e interés social.

A efectos de consideración de actuaciones protegidas, será determinante conocer la viabilidad de la promoción y la concurrencia de interés social en la misma.

La viabilidad de la promoción vendrá determinada por el número de viviendas calificadas en el municipio, el volumen de préstamos concedidos y el grado de cumplimiento sobre la base de los objetivos convenidos.

El interés social vendrá definido por los siguientes factores:

- a) Localidad o emplazamiento.
- b) Tipología de las edificaciones.
- c) Necesidad de viviendas protegidas en esa localidad.

Tendrán prioridad para la calificación de actuaciones protegidas aquellas que se lleven a cabo en emplazamientos donde las viviendas se destinen preferentemente a residencia habitual y permanente, sobre otras zonas en las que el uso mayoritario sea de segunda residencia.

El promotor de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública y de rehabilitación integral de edificios de viviendas, previamente a la solicitud de calificación provisional, deberá solicitar información sobre la viabilidad de la promoción, mediante petición dirigida al Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda correspondiente, en la que se harán constar los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
- b) Emplazamiento del solar o edificio en el que se pretende realizar la promoción, aportando plano de situación.
- c) Características generales de la construcción que se pretende.

Además, cuando la promoción se lleve a cabo en zonas mayoritariamente de segunda residencia, deberá aportarse la justificación del básico equipamiento urbanístico requerido para una población permanente y acreditación expresa de la suficiente dotación escolar y sanitaria.

El Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda correspondiente facilitará en el plazo máximo de un mes la referida información sobre la viabilidad de la promoción, que tendrá carácter indicativo y no será susceptible de recurso alguno.

Este informe servirá de base, en su momento, para la concesión o denegación de la calificación provisional.

En los supuestos en los que se autorice o solicite una actuación protegida en una localidad o emplazamiento en los que el destino habitual de las viviendas allí situadas sea el de segunda residencia, se tendrán en cuenta, además de las que con carácter general establece este Decreto, determinadas condiciones personales de los compradores que justifiquen la concurrencia de interés social, por lo que deberán aportar la siguiente documentación:

- Certificación acreditativa de que el solicitante o solicitantes trabajan en la localidad donde se sitúa la vivienda o en su área de influencia o, en su caso, estar inscrito en la oficina de empleo de ese municipio.
  - En el supuesto de trabajadores autónomos, acreditación del domicilio fiscal o certificado de la agencia tributaria.
  - En el supuesto de que los solicitantes tuvieran hijos a su cargo, justificación de que están escolarizados en esa localidad.
  - Documentación acreditativa de no tener vivienda en ninguna otra localidad.
  - Certificado de vida laboral en la Seguridad Social o, en su caso, estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
  - La pertenencia de la familia al centro de salud de la zona.
- Adquisición de viviendas por familias numerosas.

A las familias numerosas les serán de aplicación las siguientes disposiciones:

- a) Viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública: La superficie máxima de la vivienda será de 120 metros cuadrados útiles.

b) Viviendas existentes.

- Superficie útil.

Cuando se trate de una familia de cinco miembros, la superficie máxima a adquirir será de 120 metros cuadrados. No obstante, si excediera de dicho número, la superficie útil podrá incrementarse en 20 metros cuadrados por cada miembro de más.

- Superficie computable a efectos de la financiación cualificada en las viviendas existentes.

Independientemente de la superficie real de la vivienda adquirida que se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, a efectos de financiación cualificada, sólo serán computables 120 metros cuadrados útiles.

- Compras proindiviso y con carácter privativo.

Para la concesión de las ayudas económicas se exigirá el cumplimiento de los requisitos previstos en este Decreto por todos los que figuren como adquirentes o adjudicatarios en la escritura pública de compraventa, computándose la renta de todos ellos, con independencia de quién aparezca como adquirente o adjudicatario en el documento privado y en la solicitud de ayudas económicas, salvo lo regulado para las actuaciones de rehabilitación por promotores usuarios.

En el supuesto de régimen económico matrimonial de separación de bienes, y cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos y el resto de requisitos exigibles por la normativa, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

- Solar a cambio de obra.

En los supuestos de cesión de solar a cambio de obra, se considerará primera transmisión a los efectos de la obtención de las ayudas económicas directas, la venta de las viviendas de protección pública así adquiridas, efectuada por el cedente del solar en favor de terceros, siempre que cumplan los plazos y condiciones que establece la normativa reguladora de este tipo de viviendas.

En relación con la acreditación del préstamo cualificado, los adquirentes, en estos casos, se asimilarán a los que acceden a la vivienda mediante préstamo directo.

- Viabilidad de la promoción, procedimiento de concurrencia pública y baremo.

El procedimiento de concurrencia pública y la propuesta de baremo a aplicar para la venta o la adjudicación de las viviendas deberán ser presentados, junto con la solicitud para la viabilidad e interés social de la promoción, con los documentos exigibles, en los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda, para la obtención del informe de viabilidad previo a la solicitud de Calificación Provisional.

Será requisito necesario que, previamente a la emisión del informe de viabilidad e interés social por parte del Servicio Territorial correspondiente, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda a su vez, informe favorablemente acerca de éste.

Emitido el informe de viabilidad por parte del Servicio Territorial correspondiente, la concesión, en su caso, de la Calificación Provisional implicará la conformidad al procedimiento de adjudicación planteado.

Una vez obtenida la cédula de calificación provisional deberá acreditarse, con anterioridad al visado de contratos de compraventa o adjudicación, que el proceso de selección y aplicación del baremo se ha acomodado a la documentación presentada.

A estos efectos, si el promotor es un ente público o empresa de la Generalitat Valenciana, deberá certificarse por el mismo el cumplimiento de las condiciones de adjudicación establecidas.

El resto de promotores deberán acreditar lo anterior, presentando copia de los anuncios publicados en los medios de comunicación, documento que contenga el listado de los solicitantes y su puntuación por aplicación del baremo, así como cualquier otro documento exigido por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

La propuesta de baremo, que será objeto de valoración, se efectuará atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Necesidad de vivienda por carecer de ésta o por inadecuación de la misma.
- b) Composición familiar y circunstancias personales.
- c) Menor nivel de ingresos familiares.
- d) Situaciones específicas de familias monoparentales o mujeres que hayan sido objeto de malos tratos y no dispongan de vivienda.
- e) Otras que pueda promover el promotor y que no signifique más del 10 por 100 de la valoración total.

Mediante Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se podrá establecer de forma más pormenorizada la puntuación de cada criterio.



### **III.- PARÁMETROS BÁSICOS DE LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS NO SUJETAS AL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA**

#### **3.1.- NAVARRA**

La Comunidad Foral de Navarra, al igual que la del País Vasco, no aplica el Plan de Vivienda estatal pues sigue el Régimen de Concierto Autonómico. Por ello tiene un plan de vivienda propio cuya normativa más fundamental es la siguiente:

- Ley Foral 14/1992, de 30 de diciembre, por el que se regula el sistema y modelos de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- Decreto Foral 276/2001, de 1 de octubre, por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda, fomento de la edificación residencial, inspección y control, régimen de precios y descalificación de viviendas de protección oficial.
- Ley Foral 9/2002, de 6 de ayo, por la que se establecen los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra y se incrementan las ayudas para su adquisición.
- Decreto Foral 204/2002, de 11 de octubre por el que se modifica el Decreto Foral 274/2001, de 1 de octubre.
- Decreto Foral 279/2002, de 30 de diciembre. Determina los módulos aplicables a actuaciones protegibles en materia de vivienda para 2003.

##### **3.1.1.- Actuaciones protegidas**

De acuerdo con el artículo 2 de DF 276/01, son actuaciones protegibles las siguientes:

- a) La promoción, adquisición y cesión en arrendamiento de viviendas de Protección Oficial y sus anejos, de nueva construcción, en régimen general y en régimen especial.
- b) La promoción, adquisición y cesión en arrendamiento de viviendas a precio tasado y sus anejos, de nueva construcción.
- c) La rehabilitación de viviendas y de edificios y la adquisición de viviendas y edificios para su rehabilitación.
- d) La adquisición onerosa y la urbanización de suelo destinado a promover sobre el mismo viviendas de Protección Oficial y viviendas de precio tasado, así como las correspondientes dotaciones previstas en el planeamiento urbanístico, siempre que la mayoría de tales viviendas sean de Protección Oficial.
- e) La adquisición o cesión en arrendamiento de vivienda usada con destino a la atención de programas de integración social.

##### **3.1.2.- Precios máximos**

Solo existe en Navarra un área geográfica siendo los precios máximos y módulos los siguientes:

<b>MÓDULOS Y PRECIOS MÁXIMOS PARA EL AÑO 2003</b>		
MÓDULO PONDERADO: <b>813,43€</b> MÓDULO SIN PONDERAR: <b>778,40€</b>		
<b>PRECIO MÁXIMO POR m<sup>2</sup> ÚTIL, VIVIENDA</b>		
Transmisión de la vivienda a menos de un año desde su Calificación Definitiva.		
Tipo de vivienda	Venta	Alquiler/mes
V.P.O. RÉGIMEN GENERAL: Vivienda: Anejos:	976,11 € 585,66 €	6,10 € 3,66 €
V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL: Vivienda: Anejos:	894,77 € 536,86 €	(1) 3,72 € (1) 2,23 €
V.P.O. RÉGIMEN DE PRECIO TASADO: Vivienda: Anejos:	1.098,13 € 603,97 €	6,86 € 3,77 €
(1) Expedientes del año presente. Los de años anteriores pueden ser algo menores		
<b>PRECIO MÁXIMO POR m<sup>2</sup> ÚTIL, VIVIENDA USADA</b>		
Se aplicarán a viviendas ya vendidas por 1ª vez, o a las nuevas si ha transcurrido más de un año desde su Calificación Definitiva.		
Transmisión de la vivienda a menos de un año desde su Calificación Definitiva.		
Tipo de vivienda	Venta	Alquiler/mes
V.P.O. RÉGIMEN GENERAL: Vivienda: Anejos:	934,08 € 560,44 €	5,83 € 3,50 €
V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL: Vivienda: Anejos:	856,24 € 513,74 €	3,56 € 2,14 €
V.P.O. RÉGIMEN DE PRECIO TASADO: Vivienda: (Sólo en SUELO PÚBLICO) Anejos:	1.098,13 € 603,97 €	6,86 € 3,77 €
V.P.O. RÉGIMEN DE PROMOCIÓN PÚBLICA: Vivienda: Anejos:	778,40 € 467,04 €	3,24 € 1,94 €

No obstante lo indicado, el artículo 9 del D. 276/01 "Áreas preferentes" establece que:

A los efectos de percepción de beneficios establecidos en el presente Decreto Foral, el Gobierno de Navarra podrá declarar áreas preferentes, previa consulta con los entes locales implicados.

Los criterios que regirán para la determinación de estas áreas serán:

En nueva construcción:

- Contar con plan municipal en vigor.
- Que los costos de suelo y urbanización las hagan aptas para la promoción de viviendas de Protección Oficial.

En rehabilitación:

Ubicarse en casco histórico que cuente con planeamiento urbanístico adecuado.

Contar con ordenanza específica de apoyo a la rehabilitación aprobada por el Ayuntamiento respectivo.

A estos efectos, se declaran como áreas de rehabilitación preferentes los centros históricos de Pamplona en todo el ámbito de su casco antiguo, y los de Tudela, Viana, Estella y Tafalla en el ámbito de sus respectivos planes especiales.

Además podrán ser declaradas áreas de rehabilitación preferente, previo informe de la Oficina de Rehabilitación de Vivienda y Edificios en cuyo ámbito se enclaven, los centros históricos y conjuntos edificados en los que esté en vigor un Plan Especial de Reforma Interior que afecte a zonas en las que más del 70% de los edificios tenga una antigüedad superior a 50 años en el caso de centros históricos o conjuntos continuos de edificaciones, o más del 90% de los edificios en el caso de conjuntos dispersos de edificaciones tradicionales rurales. Será también necesario que exista una Ordenanza municipal de ayudas específicas a la rehabilitación de estas áreas con una dotación presupuestaria no inferior al 2% del módulo ponderado aplicable, por habitante del área y año.

### **3.1.3.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

De acuerdo con el Decreto Foral 276/2001, los ingresos no difieren sustancialmente de los establecidos en el Plan estatal.

Así son los siguientes con carácter general:

- Régimen General: 5,5 veces el SMI ponderado.
- Régimen Especial: 2,5 veces el SMI ponderado.

No obstante ello, se establecerán ciertos límites para la percepción de subvenciones pues no pueden superar las 3,5 veces el SMI, si bien en determinadas circunstancias pueden alcanzar las 4,5 veces.

### **3.1.4.- Parámetros propios**

Destaca de la regulación Navarra los apoyos económicos indirectos que se prevén en el artículo 5.2 del Decreto Foral 276/01, en concreto las llamadas "Aportaciones". Regulando en concreto las siguientes:

- Cesión de suelo sin urbanizar.
- Cesión de suelo urbanizado.
- Cesión de derecho de superficie.
- Aportación de dirección de obra.
- Asesoramiento.
- Subvención de trabajo comunitario.

### **Medidas Urbanísticas para el desarrollo de la vivienda protegida.**

La Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, además de las previsiones generales en cuanto al destino de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo, regula el denominado Banco Foral del Suelo; destacaremos alguno de los aspectos regulados por su interés:

3. La Administración de la Comunidad Foral deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, que se denominará Banco Foral de Suelo Público, con la finalidad de intervenir en el mercado del suelo. El Banco Foral de

Suelo Público constituirá un patrimonio separado dentro del Patrimonio de Navarra. Asimismo podrá colaborar con los municipios y otras entidades públicas de carácter no territorial o instrumental para facilitarles la adquisición o disponibilidad de terrenos y otros bienes inmuebles, con idéntica finalidad.

4. El Banco Foral de Suelo Público estará integrado por los terrenos adquiridos por la Administración de la Comunidad Foral con la finalidad expresada en el artículo anterior, así como con los bienes patrimoniales del Patrimonio de Navarra que se adscriban al Banco Foral de Suelo Público. También se integrarán en el Banco Foral de Suelo Público los terrenos obtenidos por cesión para la dotación supramunicipal destinada a la construcción de viviendas de titularidad pública o de integración social.
5. Los bienes integrantes del Banco Foral de Suelo Público deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social. Los bienes integrantes del Banco Foral de Suelo Público en concepto de dotación supramunicipal prevista en el artículo 53.7 de esta Ley Foral se destinarán únicamente a la construcción de viviendas de titularidad pública o de integración social, sin perjuicio de que su gestión se realice mediante alguna de las formas previstas en el apartado 1 del artículo siguiente.

## **3.2.- PAÍS VASCO**

### **3.2.1.- Normativa aplicable**

Al igual que Navarra, el País Vasco no se rige por el Plan estatal de vivienda, sino que, debido a su régimen de Concierto Económico, tiene normativa propia de financiación.

La referida normativa es, fundamentalmente, la siguiente:

- DECRETO 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- DECRETO 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el "Programa de Vivienda Vacía", se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública "Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A." (VISESA).
- DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- ORDEN de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.
- ORDEN de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de vivienda.
- ORDEN de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
- ORDEN de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.
- ORDEN de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo y urbanización.
- ORDEN de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo y urbanización referente

a la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial.

- ORDEN de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se regula la concesión de subvenciones a Ayuntamientos y otras Instituciones Menores para la elaboración de planes de accesibilidad y para la ejecución de obras de mejora y la adquisición de equipamiento para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y las edificaciones.
- ORDEN de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se regula la concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.
- ORDEN de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de vivienda de protección oficial y medidas de fomento al alquiler.
- DECRETO 290/2003, de 25 de noviembre, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, por el que se modifica el Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

### **3.2.2.- Actuaciones protegidas**

Con carácter general son las establecidas en el artículo 42 ("Actuaciones protegibles") del Decreto 315/2002:

- a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas como viviendas de protección oficial, así como la promoción de vivienda libre para su puesta en arrendamiento protegido.
- b) La adquisición de vivienda de protección oficial y de otras viviendas con destino a residencia habitual y permanente del adquirente (viviendas libres usadas). Y el alquiler de vivienda usada (ayudas al arrendatario).
- c) El arrendamiento protegido de vivienda, la compra de viviendas con destino a su arrendamiento protegido, así como la cesión de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido.
- d) La rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y las actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas para su posterior cesión en propiedad o en arrendamiento.
- e) La urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso la previa adquisición onerosa del mismo, así como la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo dependientes de cualquier Administración Pública, en ambos casos con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial.
- f) Puesta en alquiler de viviendas vacías.

### **3.2.3.- Precios máximos**

- a) Ámbitos territoriales.

La Orden de 30 de diciembre de 2002, sobre determinación de precios máximos de vivienda de protección oficial establece las siguientes zonas:

Se establecen 3 grupos de municipios a efectos de precio:

- Capitales de territorios históricos.

- Los incluidos en el Área de la Orden.
- El resto de municipios.

b) Precios.

b.1) Venta.

1.- Viviendas de Protección Oficial de Régimen General:

a) El precio máximo de la vivienda dependerá del municipio donde se ubique:

- Capitales de Territorios Históricos: 1.145,00 euros/m<sup>2</sup> útil.
- Municipios incluidos en el Anexo: 1.082,00 euros/m<sup>2</sup> útil.
- Resto de municipios: 955,00 euros/m<sup>2</sup> útil.

b) En las viviendas de baja densidad y en las de superficie útil igual o inferior a 75 m<sup>2</sup> de nueva construcción se podrá incrementar el precio máximo de la vivienda en un 10%.

c) El precio máximo de los anejos será 382,00 euros/m<sup>2</sup> útil.

2.- Viviendas Sociales.

- a) Vivienda de Promoción Pública: 526,00 euros/m<sup>2</sup> útil.
- b) Vivienda de Promoción Privada: 700,00 euros/m<sup>2</sup> útil.
- c) Anejos: 318,00 euros/m<sup>2</sup> útil.

b.2) Renta.

Renta máxima anual: según ingresos anuales del inquilino que serán computados según se establece en los artículos 18 a 22 del Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

A.- Viviendas de Protección Oficial de régimen general:

- Desde 9.000,00 euros hasta 15.100,00 euros: 2% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- Por encima de 15.100,00 euros hasta 21.100,00 euros: 4% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- Por encima de 21.100,00 euros hasta 27.100,00 euros: 5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- Por encima de 27.100,00 euros hasta 33.100,00 euros: 6% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

B.- Viviendas Sociales:

1) Vivienda de Promoción Pública:

- De 3.000,00 euros o menos: 2% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- Por encima de 3.000,00 euros hasta 9.000,00 euros: 2,5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

- Por encima de 9.000,00 euros hasta 15.100,00 euros: 3% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

## 2) Vivienda de Promoción Privada:

- De 3.000,00 euros o menos: 2% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- Por encima de 3.000,00 euros hasta 9.000,00 euros: 2,5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- Por encima de 9.000,00 euros hasta 15.100,00 euros: 3% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- Por encima de 15.100,00 euros hasta 21.100,00 euros: 5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

La renta máxima anual será revisada al final de cada año del contrato de arrendamiento, aplicando al precio actualizado de la vivienda, el porcentaje que corresponda, en función de los ingresos de la persona arrendataria.

Para el supuesto de que las personas beneficiarias de vivienda social en régimen de alquiler en el momento de la revisión anual de sus ingresos, acreditaran ingresos superiores a los que dan derecho al acceso a la vivienda social adjudicada, pero estuvieran dentro de los ingresos máximos que permiten el acceso a vivienda de protección oficial de régimen general, los porcentajes a aplicar serían los siguientes:

- a) Desde 15.100,00 euros hasta 21.100,00 euros: el 5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- b) Por encima de 21.100,00 euros hasta 27.100,00 euros: el 10% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- c) Por encima de 27.100,00 euros hasta 33.100,00 euros: el 12% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

### **3.2.4.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las ayudas**

De acuerdo con el artículo 18 del referido Decreto 315/2002:

Deberán acreditarse ingresos anuales ponderados no superiores a:

- a) En el caso de viviendas sociales.- 15.100,00 euros. Excepcionalmente 21.100,00 euros para el caso de viviendas reguladas en la correspondiente Orden de precios.
- b) En el caso de viviendas de protección oficial de régimen general: 33.100,00 euros.

Los ingresos anuales no podrán ser inferiores a 9.000,00 euros, si las viviendas se ceden en propiedad, derecho de superficie o arrendamiento con opción a compra, o a 3.000,00 euros si las viviendas se ceden en arrendamiento sin opción a compra.

En el caso de discapacitados con movilidad reducida, para el acceso a viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, no se exigirá acreditar ingresos mínimos, y para el acceso en régimen de propiedad plena o derecho de superficie, bastará con acreditar ingresos mínimos de 3.000,00 euros.

Para poder considerar cumplido el requisito de ingresos máximos, se exigirá según determina el artículo 19, que al menos un 90% de los mismos procedan de

rendimientos de trabajo y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas, y/o rentas sociales (renta básica), salvo en el caso de arrendamiento, donde no se exigirá este requisito.

### **3.2.5.- Parámetros propios**

#### Definiciones especiales

- Unidad convivencial: compuesta por dos o más personas unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, así como por adopción o consaguinidad hasta cuarto grado; queda excluida la convivencia por amistad o conveniencia.
- Viviendas de protección oficial de baja densidad: casa unifamiliar aislada o en hilera; casa plurifamiliar aislada o entre medianeras con un máximo de cuatro plantas (incluida la sótano y la bajo cubierta), en las que por lo menos el 65% de la promoción tenga huerto o jardín de más de 20 m<sup>2</sup>.

#### Instrumentos especiales

Se pueden destacar los siguientes:

- Eliminación de la posibilidad de descalificación de las viviendas protegidas.
- Descuento bancario "cualificado" de certificaciones de obra.
- Subsidiación del tipo de interés, de las operaciones de descuento bancario de certificaciones de obra.
- Entre los regímenes de acceso y uso de las viviendas sociales se contempla el derecho de superficie constituible sobre un terreno no edificado, para construir en él, como sobre un edificio ya existente.
- Entre las diversas fórmulas de promoción de vivienda de protección oficial se contempla la "Promoción concertada": promoción privada impulsada por la Administración mediante la constitución a favor del promotor de un derecho de superficie sobre suelo propiedad de dicha Administración o la concesión de determinadas ayudas".
- El amplio desarrollo de las viviendas sociales: estableciendo cuatro modalidades de viviendas sociales:
  - Viviendas promovidas directamente por la Administración Autonómica;
  - Viviendas de protección oficial de promoción concertada;
  - Viviendas promovidas por sociedades públicas o privadas con participación directa o indirecta de la Administración;
  - Viviendas para las que se haya suscrito convenio.

Estableciendo el Registro de solicitantes para la adjudicación de viviendas sociales.

- Promoción de viviendas para ser cedidas en arrendamiento con opción de compra.



PATROCINADO POR:



MINISTERIO  
DE FOMENTO