

CONSEJERÍA DE SANIDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

DECRETO 26/2018, de 6 de marzo, por el que se crea y regula la vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable.

(2018040036)

El Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 ha sufrido desde su aprobación inicial múltiples modificaciones, la última de las cuales supuso importantes avances en la gestión, una considerable mejora cualitativa y cuantitativa de las ayudas públicas, e incluso la incorporación de programas de ayudas completamente novedosos, como el Programa de Rehabilitación Energética de la Vivienda Existente (P.E.E.V.E.). No obstante, pese al notable refuerzo que ha experimentado el Plan autonómico, la falta de liquidez y de recursos que aún experimentan algunos niveles de renta medios y bajos sigue dificultando el acceso a la propiedad de su primera vivienda, impidiendo así que puedan iniciar o continuar su proyecto de vida. En aras a ello y con el fin de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, como principio rector que debe regir la actuación de los poderes públicos se crea la modalidad de vivienda que permita a las personas con tales niveles de renta y situaciones acceder a una vivienda digna, sin que por estas circunstancias se vea mermado este derecho, teniendo a su vez como finalidad incluir nuevas líneas o programas de actuación sin perjuicio de las ya existentes en el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura.

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura aprobado por Ley Orgánica 1/1983, de 25 de febrero, en su redacción según la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuye la competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de "Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional".

Asimismo, corresponde a la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales el ejercicio de las competencias en las materias de vivienda y arquitectura, con especial incidencia en programas y prestaciones en materia de vivienda que hagan efectivo el derecho constitucional en relación con la vivienda digna, en virtud del artículo 5 del Decreto 265/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

La Junta de Extremadura, en el ejercicio de tales competencias en materia de vivienda, y en particular, en virtud de la habilitación contenida en la Ley 3/2001, de 26 de abril, en relación con el artículo 23 del mismo texto legal y el artículo 23 h de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo, considera imprescindible continuar intensificando la nueva construcción de vivienda, contribuyendo a ello con la creación de

una nueva modalidad dentro de la tipología de vivienda de nueva construcción protegida y/o autopromovida, creada por la citada Ley 3/2001, que sea capaz de acomodarse al déficit de liquidez que para acceder a su primera vivienda padecen determinados colectivos en Extremadura, especialmente los jóvenes, y que sirva al propio tiempo para atender las necesidades de espacio vital que sobrevengan en el futuro, sin que deba recurrirse por ello a un cambio de vivienda.

En su virtud, el decreto procede a la creación de dos nuevas modalidades de vivienda protegida, una la vivienda protegida ampliable, acogida al II Plan Especial de Vivienda, y otra, la vivienda protegida autopromovida ampliable con precio inferior y de menores dimensiones que la tradicional vivienda autopromovida.

La vivienda protegida ampliable que ahora se crea e implanta, tiene como objetivo posibilitar el disfrute de una vivienda digna acorde con las situaciones personales sobrevenidas, disminuyendo significativamente el esfuerzo económico que deben hacer las personas y familias al tiempo de la compraventa de la vivienda. Y es que, su reducido tamaño en origen traerá consigo que durante la ejecución de la obra el adquirente pueda hacer frente a unos pagos más asequibles, a cuenta del precio de la vivienda. Al propio tiempo, el régimen jurídico de esta tipología de vivienda protegida permitirá que el propietario pueda ampliar la vivienda a satisfacción de sus necesidades, respetando los términos contenidos en la propia calificación definitiva de vivienda protegida, las exigencias urbanísticas y los límites de superficie tradicionalmente vinculados a la vivienda protegida.

Con la misma finalidad anteriormente apuntada, se crea la vivienda protegida autopromovida ampliable, como modalidad de vivienda protegida autopromovida con una superficie mínima y máxima tasada.

En cuanto al procedimiento de elaboración, de acuerdo con lo previsto en la Ley 1/2002, en relación a los trámites previstos han sido realizados así como evacuados los informes preceptivos.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.2 de la Ley 1/2002, a propuesta del Consejero de Sanidad y Políticas Sociales, oída la Comisión Jurídica, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 6 de marzo de 2018,

DISPONGO :

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y régimen jurídico.

1. La presente norma tiene por objeto la creación y regulación de una categoría específica dentro de la tipología de vivienda protegida denominada vivienda protegida ampliable, así

como de una nueva modalidad de vivienda protegida autopromovida denominada vivienda protegida autopromovida ampliable.

2. La vivienda protegida ampliable y vivienda protegida autopromovida ampliable se registrarán por el presente decreto, por las disposiciones contenidas en el Plan autonómico de Vivienda, y por la normativa estatal y autonómica en materia de vivienda protegida que resulte de aplicación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Este decreto extiende su ámbito de aplicación a las viviendas protegidas ampliables promovidas con carácter público o privado y a las viviendas protegidas autopromovidas ampliables que se promuevan, en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

CAPÍTULO II

VIVIENDA PROTEGIDA AMPLIABLE

SECCIÓN 1.ª Concepto y régimen jurídico

Artículo 3. Concepto de vivienda protegida ampliable.

La vivienda protegida ampliable es una modalidad de vivienda protegida promovida de forma pública o privada, de régimen especial, de nueva construcción cuyo precio y superficie se acomodan a la capacidad económica y financiera de sus destinatarios al tiempo de la compraventa, pero cuyo régimen jurídico no impide su ulterior ampliación, conforme a las necesidades sobrevenidas de sus propietarios, tal y como dispone el Título III, "Régimen Jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda", del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia.

Artículo 4. Régimen jurídico de la vivienda protegida ampliable.

El régimen jurídico de la vivienda ampliable será el de la vivienda protegida de régimen especial, con las especialidades contenidas en el presente decreto, tal y como dispone el Título III, "Régimen Jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda", del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia.

SECCIÓN 2.ª Características

Artículo 5. Tipología.

1. La vivienda protegida ampliable deberá promoverse en un solar independiente como vivienda de tipología unifamiliar.
2. La cabida del solar en que se promueva la vivienda protegida ampliable deberá posibilitar la construcción de una vivienda, un garaje y un trastero de 90 m², 25 m² y 8 m² de superficie útil, respectivamente, y no excederá de 175 m².
3. El precio de adquisición del solar en que pretenda edificarse la vivienda, si este proviene de suelo de uso residencial adquirido por la Administración en virtud de las cesiones obligatorias de suelo con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, no podrá exceder del 5 % del precio máximo de compraventa o adjudicación de la vivienda protegida ampliable previsto en el artículo 7.

Artículo 6. Superficie.

1. La superficie útil mínima inicial de la vivienda protegida ampliable será de 60 m² y la máxima inicial de 75 m². La superficie útil máxima computable de la vivienda, a efectos de precio máximo de compraventa o adjudicación, serán 75 m².
2. La superficie útil de la vivienda protegida, tras la eventual ampliación, no podrá exceder de la máxima prevista para la vivienda protegida de régimen especial, sin que en ningún caso pueda superarse la superficie máxima edificable permitida en el solar donde radique la vivienda.
3. La superficie útil mínima inicial de garaje será de 20 m².

Artículo 7. Precio máximo de compraventa o adjudicación de la vivienda ampliable.

El precio máximo de compraventa o adjudicación de la vivienda protegida ampliable y del garaje, en su caso, se hallará multiplicando la superficie útil máxima computable de la vivienda por el precio máximo unitario que seguidamente se señala:

Superficie útil de vivienda m ² (*)	Precio máximo €/m ² superficie útil (IVA NO INCLUIDO)
≥ 60 ≤ 75	1.041 €

(*) La superficie útil máxima inicial computable, a efectos de precio máximo de compraventa o adjudicación, serán 75 m².

**Artículo 8. Subvenciones públicas.**

Las subvenciones públicas a la adquisición o adjudicación de la vivienda protegida ampliable serán las previstas en los Planes de Vivienda, para la vivienda protegida de régimen especial.

SECCIÓN 3.ª Promoción**Artículo 9. Fomento de la promoción.**

La efectiva construcción de viviendas protegidas ampliables exige la estrecha colaboración de los Ayuntamientos interesados en esta tipología de vivienda protegida, los cuales podrán llevar a cabo actividades de fomento destinadas a su promoción; y entre ellas:

- a) Enajenar, e incluso ceder gratuitamente conforme a derecho, el suelo en que se promueva la vivienda protegida ampliable, respetando en todo caso el valor máximo previsto en el artículo 5.3.
- b) Aplicar a la promoción de viviendas ampliables reducciones en el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, preferiblemente en al menos un 50 %.

Artículo 10. Solicitud de calificación provisional de vivienda protegida ampliable de nueva construcción.

1. La solicitud de calificación provisional de vivienda protegida ampliable de nueva construcción, que deberá presentarse en modelo normalizado disponible en la página web del órgano directivo con competencia en materia de arquitectura y en el portal del ciudadano, deberá acompañarse de:
 - a) La documentación exigida en materia de calificación de vivienda protegida de régimen especial de nueva construcción.
 - b) Memoria justificativa, acompañada de la cédula urbanística, que acredite la viabilidad de una eventual ampliación que respete los siguientes parámetros:
 - 1) Vivienda de 90 m² de superficie útil.
 - 2) Garaje de 25 m² de superficie útil.
 - 3) Trastero de 8 m² de superficie útil.
 - c) Plano de ampliación de vivienda propuesto por el promotor que permita alcanzar los parámetros señalados en la letra anterior.



2. De conformidad con el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con la mera presentación de la solicitud se presumirá que el interesado, si es persona física o el representante de la persona jurídica, autorizan al órgano directivo con competencia en materia de arquitectura para recabar de oficio los datos relativos a su identidad; salvo que expresamente hubiera manifestado su oposición a dicha consulta de oficio. El modelo normalizado de solicitud incluirá un apartado que permita al interesado manifestar su oposición expresa.

Artículo 11. Calificación de vivienda protegida ampliable.

1. La calificación provisional de vivienda protegida ampliable exigirá que el proyecto sea técnicamente compatible con la ampliación de la vivienda propuesta.
2. La calificación provisional y definitiva de vivienda protegida ampliable hará constar expresamente:
 - a) La superficie útil inicial de la vivienda protegida ampliable.
 - b) La superficie máxima edificable permitida en el solar.
 - c) La superficie útil máxima de la vivienda, del garaje y del trastero, tras la eventual ampliación. Será aplicable a tales efectos la prevista para la vivienda protegida de régimen especial.
 - d) Las demás menciones exigidas con carácter general.

CAPÍTULO III

VIVIENDA PROTEGIDA AUTOPROMOVIDA AMPLIABLE

SECCIÓN 1.ª Concepto y régimen jurídico

Artículo 12. Concepto de vivienda protegida autopromovida ampliable.

La vivienda protegida autopromovida ampliable es una modalidad de vivienda protegida autopromovida cuya superficie se acomoda a la capacidad económica y financiera de sus destinatarios al tiempo de la autopromoción, pero cuyo régimen jurídico no impide su ulterior ampliación, conforme a las necesidades sobrevenidas de sus propietarios.

Artículo 13. Régimen jurídico de la vivienda protegida autopromovida ampliable.

El régimen jurídico de la vivienda protegida autopromovida ampliable será el de la vivienda protegida autopromovida, con las excepciones contenidas en el presente decreto, de acuerdo

con lo previsto el Capítulo IV del Título I de la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.

SECCIÓN 2.^a Características

Artículo 14. Tipología.

1. La vivienda protegida autopromovida ampliable deberá promoverse en un solar independiente como vivienda de tipología unifamiliar.
2. La cabida del solar en que se promueva la vivienda protegida autopromovida ampliable deberá posibilitar la construcción de una vivienda de 90 m² de superficie útil, y no excederá de 300 m².
3. El precio de adquisición del solar en que pretenda edificarse la vivienda protegida autopromovida ampliable, si este proviene de suelo de uso residencial adquirido por la Administración en virtud de las cesiones obligatorias de suelo con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, no podrá exceder del 5 % del precio máximo de compraventa o adjudicación de la vivienda protegida ampliable previsto en el artículo 7.

Artículo 15. Superficie.

1. La superficie útil mínima inicial de la vivienda protegida autopromovida ampliable será de 60 m² y la máxima inicial de 75 m².
2. La superficie útil de la vivienda, tras la eventual ampliación, no podrá exceder de la máxima prevista para la vivienda protegida autopromovida, sin que en ningún caso pueda superarse la superficie máxima edificable permitida en el solar donde radique la vivienda.

Artículo 16. Subvenciones públicas.

Las subvenciones públicas a la vivienda protegida autopromovida ampliable serán las previstas para la vivienda protegida autopromovida, en los Planes de Vivienda.

SECCIÓN 3.^a Autopromoción

Artículo 17. Solicitud de calificación provisional de vivienda protegida autopromovida ampliable.

1. La solicitud de calificación provisional de vivienda protegida autopromovida ampliable, deberá presentarse en el plazo de 3 meses, a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución estimatoria de la subvención destinada a financiar la construcción de

la vivienda autopromovida, en modelo normalizado disponible en la página web del órgano directivo con competencia en materia de arquitectura y en el portal del ciudadano, y deberá acompañarse de:

- a) La documentación exigida en materia de calificación provisional de vivienda protegida autopromovida.
- b) Memoria justificativa, acompañada de la cédula urbanística, que acredite la viabilidad de una eventual ampliación de la vivienda, hasta un máximo de 90 m² de superficie útil, sin perjuicio de las excepciones específicamente establecidas en los Planes de Vivienda.

2. De conformidad con el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con la mera presentación de la solicitud se presumirá que el interesado autoriza al órgano directivo con competencia en materia de arquitectura para recabar de oficio los datos relativos a su identidad; salvo que expresamente hubiera manifestado su oposición a dicha consulta de oficio. El modelo normalizado de solicitud incluirá un apartado que permita al interesado manifestar su oposición expresa.

Artículo 18. Calificación de vivienda protegida autopromovida ampliable.

La calificación provisional y definitiva de vivienda protegida autopromovida ampliable hará constar expresamente:

- a) La superficie útil inicial de la vivienda.
- b) La superficie máxima edificable permitida en el solar.
- c) La superficie útil máxima de la vivienda tras la eventual ampliación. Será aplicable a tales efectos la prevista para la vivienda protegida autopromovida.
- d) Las demás menciones exigidas con carácter general.

CAPÍTULO IV RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 19. Régimen de protección de la vivienda protegida ampliable.

1. El régimen de protección de la vivienda protegida ampliable se circunscribe a las siguientes limitaciones:
- a) La vivienda deberá destinarse a residencia habitual y permanente.

b) El propietario de la vivienda estará obligado a ocuparla en el plazo de tres meses a contar desde su calificación definitiva, salvo que inste la prórroga de dicho plazo y sea autorizada por el órgano directivo competente en materia de vivienda, por concurrir en el propietario motivos personales o laborales que lo justifiquen.

c) El propietario no podrá transmitir inter vivos la vivienda, ni podrá ceder su uso, durante el plazo de 5 años a contar desde su calificación definitiva. No obstante ello, sobreviniendo circunstancias adversas, debidamente acreditadas, que aconsejen el traslado de domicilio, ya sean económicas, laborales, de salud, de dependencia u de otro tipo; el órgano directivo competente en materia de vivienda podrá autorizar:

1.º La transmisión de la vivienda protegida, previo reintegro de las subvenciones percibidas, en su caso, con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción.

2.º El arrendamiento de la vivienda protegida a través de la Bolsa Privada de viviendas para el alquiler asequible en Extremadura, sin previo reintegro de subvenciones.

No precisará autorización administrativa, ni conllevará el reintegro de subvenciones, la transmisión judicial o extrajudicial de la vivienda protegida que tenga lugar a propósito de un procedimiento de ejecución del título hipotecario que grave la misma.

A los efectos previstos en este apartado, no se considerará transmisión la que tenga lugar entre cotitulares de la vivienda.

d) La vivienda estará sujeta a un precio máximo de compraventa y de arrendamiento durante el plazo de 5 años a contar desde su calificación definitiva. Dicho precio máximo será aquel que al tiempo del contrato de compraventa o arrendamiento, se encuentre señalado para la vivienda protegida ampliable de nueva construcción, en la misma zona geográfica en su caso, de acuerdo con lo previsto en el presente decreto.

e) La Junta de Extremadura será titular de los derechos reales de tanteo y de retracto sobre la vivienda mientras persista su protección, de conformidad con los artículos 48 y siguientes de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, y las disposiciones reglamentarias de desarrollo.

f) Las restricciones de acceso, en propiedad o arrendamiento, a la vivienda serán las que reglamentariamente se determinen en materia de vivienda protegida de régimen especial.

2. Las limitaciones que comprende el régimen de protección se harán constar en la escritura pública de propiedad y en la de formalización del préstamo hipotecario, si lo hubiere. Asimismo, su constancia será obligatoria en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal.

3. El plazo de vigencia del régimen de protección de la vivienda protegida ampliable será de 10 años, a contar desde la fecha de su calificación definitiva, salvo que el suelo donde radicara la vivienda hubiera sido parte integrante del patrimonio público de suelo y en su transmisión se hubiere señalado un plazo superior.
4. La eventual ampliación de la vivienda protegida no se sujetará a trámites administrativos de autorización ni de modificación de la calificación definitiva ante la Administración autonómica, sin perjuicio de los que correspondan para la obtención de la licencia municipal de obras.

Artículo 20. Régimen de protección de la vivienda protegida autopromovida ampliable.

El régimen de protección de la vivienda protegida autopromovida ampliable será el previsto en el artículo anterior, en lo que no contravenga la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.

No obstante lo anterior, las referencias que en las letras c) y e) del apartado 1 del artículo precedente se hacen a la vivienda protegida ampliable de nueva construcción y a la vivienda protegida de régimen especial, se entenderán hechas a la vivienda protegida autopromovida ampliable de nueva construcción y a la vivienda protegida autopromovida, respectivamente.

Disposición adicional única. Tratamiento fiscal de ambas modalidades de viviendas protegidas ampliables.

1. La vivienda protegida ampliable, como vivienda protegida de régimen especial, disfrutará del mismo tratamiento fiscal que ésta.
2. La vivienda protegida autopromovida ampliable, como modalidad de vivienda protegida autopromovida, disfrutará del mismo tratamiento fiscal que esta.

Disposición final primera. Vivienda protegida autopromovida.

El límite de precio de adquisición del suelo, que se halla regulado en el artículo 14.3 del presente decreto, será asimismo aplicable a la vivienda protegida autopromovida.

Disposición final segunda. Autorización.

Se autoriza al titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la adecuada ejecución de este decreto.

***Disposición final tercera. Entrada en vigor.***

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, 6 de marzo de 2018.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Sanidad y Políticas Sociales,
JOSÉ MARÍA VERGELES BLANCA

