

DECRETO 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

Fecha de Publicación: 5/11/05

Número de boletín: 131

La Comunidad Autónoma de Aragón ostenta plenas competencias en materia de vivienda en virtud de lo establecido en el artículo 35.1.7ª. del Estatuto de Autonomía aprobado por Ley Orgánica 8/1982, de 10 de agosto, en la redacción resultante de la modificación operada por la Ley Orgánica 5/1996, de 30 de diciembre. Sobre tal base, en los últimos años y como consecuencia de la necesidad de intervenir activamente en el mercado de la vivienda y suelo, se ha intensificado la acción de las instituciones autonómicas, habitualmente en colaboración con los municipios, con objeto de hacer efectivo el derecho de quienes residen en Aragón a acceder a una vivienda digna y adecuada, ya sea en propiedad o en alquiler.

Desde esta perspectiva, una vez demostrado el erróneo planteamiento de normas pretendidamente liberalizadoras como la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, cuyo efecto directo ha sido una gran escalada del precio del suelo que ha dificultado la promoción de vivienda protegida, la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, modificada mediante Ley 9/2004, de 20 de diciembre, estableció las bases de una nueva política de vivienda para Aragón, más intensa, más activa, más vocada a la colaboración interadministrativa y de lo público y lo privado, más transparente y accesible al ciudadano, habilitando al Gobierno de Aragón para su desarrollo. En ese camino, la Comunidad Autónoma de Aragón ha avanzado de manera decidida poniendo en marcha nuevas herramientas de información y gestión como el Registro de solicitantes de vivienda, una realidad plenamente operativa en la actualidad, las reservas de suelo para vivienda protegida, el control de primeras y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas o la restricción de las subastas indiscriminadas de suelos públicos.

Es ahora el momento de establecer el nuevo marco financiero de las políticas de viviendas, nuevamente sobre bases que hagan efectiva la colaboración interadministrativa en las políticas de vivienda, tanto con la Administración General del Estado como con las entidades locales aragonesas. Desde esta perspectiva, el participativo proceso de elaboración del que hoy es Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, auspiciado por el Ministerio de Vivienda, ha sido muy fructífero para Aragón, que ha visto acogidas muchas de las propuestas incorporadas a la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, antes citada, y que, como la creación de la vivienda protegida de precio o renta tasados (concertada en la terminología estatal) o la potenciación del alquiler, constituyen ejes de las políticas aragonesas.

Este nuevo Plan aragonés 2005-2009 para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación pretende, pues, desarrollar el marco financiero de las políticas de vivienda en Aragón. Para ello, al tiempo que se mantienen y potencian líneas que han demostrado su correcto funcionamiento en años precedentes, se regulan otras novedosas, todo ello para articular un Plan cuyos ejes estratégicos, en síntesis, serían los siguientes:

a) Análisis y diversificación de las áreas de precios máximos en la Comunidad Autónoma. Este Plan crea dos áreas geográficas de precios y rentas máximas en la Comunidad atendiendo a criterios tales como los precios medios de vivienda en las mismas, la evolución de los costes de construcción, las características de la demanda de vivienda protegida según los datos del Registro de solicitantes, la cercanía e influencia de municipios con elevados precios de vivienda y suelo u otros análogos. De este modo, se trata de perfilar el precio máximo en cada municipio evitando generalizaciones inadecuadas que marcan precios de referencia irreales que, en ocasiones, están incluso muy por encima de los de mercado.

Además, el análisis de los precios y rentas máximos vigentes conduce, en el sentido requerido en múltiples ocasiones por los agentes sociales y económicos de la promoción de vivienda protegida, a una revisión reflexiva y contenida de los mismos. Una revisión que, en diferentes municipios, es al alza con objetivo muy claro: Los promotores y gestores de cooperativas han solicitado un esquema de precios que les permita impulsar la promoción de vivienda protegida, desarrollar los nuevos suelos de reserva y, obviamente, hacer viable su negocio. Para ello se ha creado la vivienda protegida de precio o renta tasados, se incrementa el precio de la vivienda de precio general (antes precio máximo) y, de manera muy significativa, el de la vivienda de régimen especial. Con ello, teniendo en cuenta la especial fiscalidad de la vivienda de régimen especial y la posibilidad de que, aplicando la nueva ponderación de 0,62 a 0,80 a los ingresos de la unidad de convivencia, accedan a la misma muchas más familias que anteriormente, el Gobierno de Aragón desea dar respuesta a las demandas señaladas.

b) Diversificación de las tipologías de vivienda protegida de nueva construcción para venta, creando la nueva vivienda protegida de precio o renta tasados, como puente entre la vivienda protegida tradicional y la libre, y la vivienda protegida de renta tasada con opción de compra. En las nuevas tipologías, además, se da entrada a unidades de convivencia con rentas anuales ponderadas hasta 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples, ampliando así el abanico de destinatarios de las acciones del Plan. Además, con la vivienda protegida de renta tasada con opción de compra se proporciona una interesante vía de acceso a la vivienda a los jóvenes mitigando el esfuerzo y compromiso inicial que han de hacer para acceder a la vivienda sin privarles de la expectativa de la propiedad.

c) Potenciación del alquiler. Uno de los ejes de las políticas impulsadas por el Ministerio de Vivienda y plasmadas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, es sin duda el fomento del alquiler, una línea de acción que también promueve el Ministerio de Economía y a la que coadyuva, desde sus competencias, la Sociedad Pública del Alquiler estatal. En esa misma línea, el nuevo Plan aragonés introduce nuevas acciones, alguna como las bolsas municipales de alquiler ya ensayadas, tendentes a potenciar el mercado del alquiler. No es otro el objeto del título segundo del Plan, que regula la promoción de vivienda protegida de nueva construcción destinada a arrendamiento, ayudas financieras para inquilinos y propietarios de viviendas libres para su cesión a las bolsas de alquiler, ayudas para la rehabilitación individual de viviendas destinadas a arrendamiento y, finalmente, la creación en numerosos municipios de Aragón de bolsas municipales de alquiler con los requisitos establecidos en este Decreto. Nuevamente, por tanto, ánimo y propósito de colaboración interadministrativa, tanto entre la Comunidad Autónoma de Aragón y los municipios como con agentes privados de la intermediación inmobiliaria o entidades sin ánimo de lucro.

d) Puesta en marcha y difusión de las políticas de rehabilitación aislada de edificios y viviendas y en áreas de rehabilitación integral. Eje estratégico fundamental del nuevo Plan, que comporta además un importante esfuerzo presupuestario de la Comunidad Autónoma, es el impulso decidido a las políticas de rehabilitación, aislada y en áreas de rehabilitación integral. Se trata con ello de atender una importante demanda de acción de los municipios y los ciudadanos residentes en Aragón, así como de potenciar la conservación adecuada del parque de vivienda de la Comunidad Autónoma. La rehabilitación en áreas deberá acordarse con los municipios con mayor capacidad de gestión, preferentemente los de más de 8.000 habitantes, dentro de los créditos presupuestarios previstos para ello y los cupos pactados con la Administración General del Estado. La rehabilitación aislada, tanto para la mejora de la habitabilidad de las viviendas como para la adecuación estructural y funcional de los edificios, tendrá lugar fuera de las áreas y va especialmente dirigida, sin duda, al ámbito rural aragonés, que verá incrementadas las ayudas con respecto al anterior plan estatal 2002-2005, significativamente mejorado por este Plan aragonés.

e) Activación de las reservas de suelo para vivienda protegida en municipios de relevancia territorial conforme al artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida. El análisis de precios y costes de construcción que ha servido de base, junto a los datos de demanda de vivienda protegida, para la delimitación de las áreas geográficas, ha mostrado también la necesidad de potenciar las reservas de suelo para vivienda protegida haciéndolas exigibles en una serie de municipios donde la escalada de precios y la demanda ciudadana de vivienda protegida son especialmente intensas.

El Decreto se completa con una serie de disposiciones adicionales, transitorias y finales que tratan de agilizar su aplicación, corregir disfunciones observadas en los últimos meses (como la ocurrida en relación con la repercusión máxima del suelo sobre la vivienda protegida) y facilitar su aplicación.

Este Decreto fue sometido a información pública y a audiencia del Colegio Notarial de Zaragoza, Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias, Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón, Asociación de Gestores de Cooperativas, Federación Aragonesa de Cooperativas de Vivienda, Agecoviar, Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en Aragón, Colegio de Abogados de Zaragoza, Colegio de Abogados de Teruel, Colegio de Abogados de Huesca, Colegio de Arquitectos de Aragón, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Huesca, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Teruel, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Colegio Oficial de Gestores Administrativos, Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Aragón, Consejo de Consumidores y Usuarios. A dichos trámites concurrieron Unión General de Trabajadores-Aragón, Comisiones Obreras-Aragón, Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón, Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas y Proyectos Inmobiliarios, Federación Aragonesa de Cooperativas de Vivienda, Colegio de Abogados de Zaragoza, Consejo Aragonés de Consumidores y Usuarios y Federación de Asociaciones de Barrios de Zaragoza.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con el Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 2 de noviembre de 2005,

DISPONGO:

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPITULO PRIMERO

Objeto, ámbito de aplicación y tipología de actuaciones protegidas

Artículo 1.-Objeto.

El objeto de este Decreto es la regulación del Plan aragonés 2005-2009 para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, como instrumento para impulsar las políticas públicas de vivienda y suelo y la consecución del objetivo constitucional consistente en facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a los ciudadanos que residen en Aragón, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Artículo 2.-Ambito de aplicación.

1. Lo establecido en este Decreto será de aplicación a las siguientes actuaciones en materia de suelo y vivienda:

- a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas como protegidas, excepto las de promoción pública, así como la adquisición de dichas viviendas.
- b) La promoción, bajo cualquier modalidad, de las viviendas calificadas como viviendas protegidas de promoción pública, para cesión en arrendamiento, acogidas al sistema de cofinanciación previsto en este Decreto.
- c) La adquisición de viviendas ya construidas, sean viviendas libres usadas o viviendas protegidas, en segunda o posterior transmisión, en las condiciones fijadas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- d) La promoción del arrendamiento, apoyando a quienes arrienden viviendas existentes, libres o protegidas, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- e) Actuaciones de apoyo económico a los inquilinos.
- f) La rehabilitación de áreas en proceso de degradación y de centros históricos.
- g) La rehabilitación aislada de edificios y viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón o las entidades locales aragonesas, a fin de alcanzar condiciones estructurales, funcionales y de habitabilidad adecuadas.
- h) La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y del parque residencial existente.
- i) La urbanización de suelo, incluyendo en su caso, la adquisición onerosa del mismo, destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, a corto plazo, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

2. Las actuaciones protegidas establecidas en el apartado anterior se regirán por lo establecido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, en los términos establecidos en este Decreto.

Artículo 3.-Viviendas protegidas de nueva construcción

1. De conformidad con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida, las viviendas protegidas de nueva construcción de Aragón responderán a alguna de las siguientes tipologías:

- a) Vivienda de promoción pública (VPA PP).
- b) Vivienda de promoción privada concertada.
- c) Vivienda de promoción privada convenida.
- d) Vivienda de promoción privada general.

2. Las viviendas protegidas de Aragón de promoción privada de cualquiera de las anteriores tipologías deberán ser calificadas expresamente en alguna de las siguientes categorías:

- a) Vivienda de promoción privada de régimen especial (VPA RE).
- b) Vivienda de promoción privada de precio general (VPA PG).
- c) Vivienda de promoción privada de precio tasado (VPA PT).
- d) Vivienda de promoción privada de renta básica (VPA RB).
- e) Vivienda de promoción privada de renta tasada (VPA RT).

Artículo 4.-Requisitos generales de calificación

1. La calificación como protegida en alguna de las tipologías y categorías anteriores se otorgará para la promoción completa, sin perjuicio de lo establecido para las viviendas de precio o renta tasados, y el destino de las viviendas, propiedad o arrendamiento, será el mismo para la totalidad de las viviendas de la promoción.

2. Las obras de construcción no habrán sido iniciadas en el momento de solicitar la calificación provisional. No obstante, podrán calificarse aquellas promociones cuyas obras se hayan iniciado una vez solicitada la calificación provisional siempre que se comunique previamente al Servicio Provincial competente en materia de vivienda, quede suficientemente acreditado el cumplimiento de las normas técnicas aplicables y, tratándose de cooperativas o entidades análogas, se haya presentado la documentación preceptiva previa a la calificación provisional.

3. De la calificación definitiva se tomará razón en el Registro de la Propiedad. Las viviendas calificadas como protegidas no precisarán cédula de habitabilidad para la primera ocupación.

Artículo 5.- Repercusión del suelo y la urbanización.

Si en el trámite de calificación provisional queda acreditado que el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, excediese del veinte por ciento, o del treinta por ciento en el caso de viviendas de precio tasado, de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado que resulte de aplicación por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas, el órgano que tramite el procedimiento dará traslado a la Dirección General competente en materia de vivienda por si hubiere lugar a la exigencia de responsabilidad sancionadora, sin perjuicio de proceder a la calificación provisional. En promociones que incluyan diferentes tipologías de vivienda protegida la repercusión de

suelo se calculará aplicando el porcentaje que corresponda a cada tipología por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas de las diferentes tipologías.

CAPITULO SEGUNDO

Disposiciones generales sobre acceso a ayudas

Artículo 6.-Condiciones de acceso a las ayudas financieras

1. Sin perjuicio de los requisitos, limitaciones y excepciones que, con carácter particular, se prevén en este Decreto y en la normativa vigente en la materia, para cada modalidad de actuación protegida, son condiciones generales para acceder a las ayudas que en el mismo se contemplan, las siguientes:

- a) Que la actuación respecto de la que se pretende ayuda financiera haya sido calificada o declarada como protegida por el órgano competente en materia de vivienda.
- b) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio y los restantes miembros de su unidad de convivencia cumplan los requisitos de acceso establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y en el Decreto 80/2004, de 13 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón y demás normativa de aplicación.
- c) Que los ingresos familiares ponderados, en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, de los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios, no excedan de los límites señalados para cada tipo de actuación. En cualquier caso debe acreditarse que los ingresos de los adquirentes no son manifiestamente insuficientes para la finalidad de la ayuda, por lo que sus ingresos familiares deberán ser superiores al cinco por ciento del precio de venta o adjudicación de la vivienda o del coste de la edificación más el valor del suelo en el supuesto de promoción individual para uso propio.
- d) Que las viviendas objeto de ayudas conforme a este Decreto se destinen a residencia habitual y permanente, mientras dure el régimen de protección.
- e) Que el solicitante y los restantes miembros de su unidad de convivencia, en su caso, se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y autonómica y de sus obligaciones con la Seguridad Social.
- f) Que el solicitante y los restantes miembros de su unidad de convivencia, en su caso, no estén incurso en la prohibición de obtener beneficios, ayudas o subvenciones públicas prevista en el artículo 54 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre.
- g) Que el precio de venta, adjudicación o renta de la vivienda, y del garaje y trastero, en su caso, no exceda de los límites establecidos en este Decreto.
- h) Que la superficie útil máxima de las viviendas, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación, no exceda de 90 metros cuadrados o de 120 metros cuadrados cuando se trate de familias numerosas. Cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, la superficie útil máxima de las viviendas será de 108 metros cuadrados o de 120 metros cuadrados cuando se trate de familias numerosas. Podrá destinarse a familias numerosas, como máximo, el cinco por ciento de las viviendas de la promoción.
- i) Que el beneficiario reúna los requisitos para obtener la condición de tal, según el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, a excepción de los regulados en las letras b), c) y f) del apartado segundo del mencionado precepto.

2. Para la financiación de actuaciones de rehabilitación de vivienda, serán exigibles los requisitos establecidos en el título tercero de este Decreto.

Artículo 7.-Ingresos de la unidad de convivencia

1. Los ingresos familiares se acreditarán de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Salvo que expresamente se establezca lo contrario, todas las referencias a ingresos establecidas en este Decreto se considerarán relativas a ingresos ponderados conforme a lo establecido en el mismo.

2. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, se considerará que los solicitantes individuales cumplen las condiciones para obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares, que deberán acreditar nuevamente con la solicitud, no superan en más de un veinte por ciento a los que se determinan en este Decreto para cada tipo de ayudas financieras.

3. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón, el coeficiente multiplicativo corrector a que se refiere el artículo 7.2.c) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, para la ponderación de los ingresos familiares será el siguiente:

Número de miembros

de la unidad de convivencia Coeficiente

1 0,8

2 0,72

3 ó 4 0,66

5 ó más 0,62

Artículo 8.-Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente. Las viviendas protegidas, así como las viviendas usadas adquiridas para su cesión en régimen de arrendamiento, podrán cederse temporalmente a víctimas de la violencia de género, personas que se encuentren en situaciones de emergencia social, así como a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por los organismos públicos en barrios o zonas siempre que de las mismas se derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión temporal de las viviendas.

2. Las viviendas objeto de las ayudas previstas en los títulos segundo y tercero de este Decreto estarán sujetas a las limitaciones al poder de disposición y, cuando proceda en función del régimen de protección, a los derechos de adquisición preferente, establecidos en los artículos 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, 14 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y preceptos concordantes.

Artículo 9.-Duración del régimen de protección de las viviendas acogidas al sistema de financiación pública del Plan 2005-2008

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, cuando las viviendas calificadas como protegidas por la Comunidad Autónoma de Aragón obtengan financiación concertada estatal el régimen legal de protección abarcará toda su vida útil, considerando como tal un período de 30 años contado desde su calificación definitiva, sin posibilidad de descalificación voluntaria dentro de dicho período de tiempo.

2. La duración del régimen legal de protección de las viviendas protegidas de precio o renta tasados y su régimen de descalificación será el establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

3. La duración legal del régimen de protección de las viviendas protegidas del programa de vivienda joven regulado en el artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, incluidas las viviendas protegidas en arrendamiento con servicios comunes para colectivos específicos, abarcará toda su vida útil, entendiéndose por tal el tiempo que transcurra hasta la demolición del inmueble, sin posibilidad de descalificación voluntaria.

4. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas, y de las definidas en el artículo 25.3 de este Decreto, implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquéllas estarán limitados a los precios máximos determinados conforme a lo establecido en el artículo siguiente de este Decreto durante un periodo de 15 años desde la fecha de adquisición.

Artículo 10.-Precios máximos en segundas y ulteriores transmisiones.

1. El precio máximo en segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas de nueva construcción y de las resultantes de la rehabilitación con financiación concertada estatal de edificios para venta, calificadas o declaradas protegidas conforme a este Decreto, será el de las viviendas protegidas de nueva construcción para venta de la misma tipología en la fecha de transmisión o, si fuere superior, el resultante de incrementar en un cinco por ciento el precio fijado en la resolución de calificación o declaración definitivas una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

2. El precio máximo en segundas y ulteriores transmisiones de viviendas usadas adquiridas con financiación concertada estatal será el siguiente:

a) Cuando se trate de viviendas protegidas el mismo del apartado anterior de este artículo.

b) Cuando se trate de viviendas libres el resultante de incrementar en un cinco por ciento el precio de adquisición una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la transmisión objeto de financiación concertada hasta la de la ulterior transmisión de que se trate. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación durante quince años desde la fecha de la adquisición con financiación concertada, dentro de los cuales el transmitente deberá comunicar la transmisión a la Administración dentro del plazo de un mes.

Artículo 11.-Efectos por incumplimiento.

El incumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso y de cualesquiera otros requisitos exigidos en este Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de financiación concertada a la vivienda, incluso la ejecución de las actuaciones de rehabilitación vulnerando la resolución aprobatoria o la falsedad de los datos facilitados, conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, la pérdida, en su caso, de la condición de préstamo convenido y la interrupción de la

subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración General del Estado y a la Comunidad Autónoma de Aragón de las cantidades satisfechas con cargo a sus respectivos presupuestos en concepto de ayudas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

Artículo 12.-Inspección y régimen sancionador

1. Desde el momento de la presentación de la solicitud de las ayudas, los servicios de la Dirección General competente en materia de vivienda podrán realizar todas las inspecciones o comprobaciones que se consideren oportunas para verificar la exactitud de los datos aportados y el destino de la subvención concedida.

2. Los beneficiarios estarán obligados a colaborar y a facilitar toda la información y documentación que les sea requerida por los órganos a los que correspondan funciones de fiscalización y control de destino de las ayudas cuando actúen en ejercicio de dichas funciones.

3. Será de aplicación el régimen sancionador establecido en la normativa autonómica de vivienda protegida y de ayudas y subvenciones públicas.

TITULO I

Acceso a vivienda protegida de nueva construcción

y a vivienda usada

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 13.-Condiciones generales para acceder en propiedad a vivienda protegida de nueva construcción y vivienda usada.

1. Para acceder en propiedad a las viviendas protegidas para venta y a las usadas, los ingresos familiares de los beneficiarios no podrán superar los siguientes:

a) 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de precio tasado;

b) 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de precio general o de viviendas usadas;

c) 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen especial o de viviendas protegidas de promoción pública.

2. Además de los ingresos a que se refiere el apartado anterior, las personas que deseen acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas usadas deberán acreditar que su unidad de convivencia cuenta con unos ingresos anuales no inferiores al cinco por ciento del precio máximo de venta de la vivienda o del coste de la edificación más el valor del suelo en el supuesto de promoción individual para uso propio.

3. Las personas que deseen acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas usadas deberán tener necesidad de vivienda de conformidad con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y en el Decreto 80/2004, de 13 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón, y cumplir los restantes requisitos establecidos en dichas normas.

Artículo 14.-Condiciones para acceder a las ayudas fijadas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

1. Para obtener las ayudas financieras establecidas para acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas, además de lo dispuesto en el artículo 6 de este Decreto, los solicitantes han de cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para poder obtener préstamos convenidos.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para ser beneficiarios de ayudas estatales financieras directas y acogerse al sistema específico de financiación concertada para el primer acceso a la vivienda en propiedad. En este último caso se podrán obtener las ayudas siempre que, pudiendo acceder a la propiedad de la vivienda, se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 12 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

2. Además de los requisitos relativos a los ingresos familiares establecidos en el apartado anterior, los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. Se entenderá que se ha obtenido ayudas financieras a la vivienda cuando se haya formalizado el préstamo convenido.

No obstante, no será preciso cumplir esta condición:

a) cuando la nueva solicitud de financiación concertada a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular;

b) cuando la nueva solicitud de financiación concertada a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.

c) cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante

En los tres supuestos, será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido. Respecto de las ayudas económicas directas se podrá optar por devolver las ayudas o percibir la diferencia si procediera.

Artículo 15.-Resolución.

1. La calificación de actuación protegida y el reconocimiento de la financiación concertada es competencia del Director del servicio provincial competente en materia de vivienda correspondiente al municipio donde se lleve a cabo la actuación. No podrá reconocerse financiación concertada sin que, antes de la calificación provisional, la Dirección General competente en materia de vivienda lo haya autorizado en función de la existencia de cupo.

2. No podrá emitirse la calificación provisional o definitiva, según proceda, sin la previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda de aprobación de los listados de adjudicatarios o adquirentes de las viviendas.

3. El plazo para resolver sobre la calificación de actuación protegida y reconocimiento de financiación concertada será de seis meses desde la solicitud y la falta de resolución en dicho plazo producirá los siguientes efectos:

a) Estimatorios en lo relativo a la calificación de actuación protegida.

b) Desestimatorios en lo relativo al reconocimiento de financiación concertada conforme a lo establecido en el artículo 18.5 de la Ley 4/1998, de 8 de abril, de medidas financieras, tributarias, patrimoniales y administrativas, en redacción dada por el artículo 14 de la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de medidas tributarias, financieras y administrativas.

En ningún caso se entenderán estimadas por silencio administrativo solicitudes de calificación de actuación protegida o de reconocimiento de financiación concertada en contra de la normativa de vivienda protegida.

4. La admisión de solicitudes podrá suspenderse por Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

5. La concesión de las subvenciones previstas en este Decreto queda condicionada a la existencia de crédito presupuestario, pudiendo modificarse su cuantía o suprimirse en función de las disponibilidades presupuestarias autonómicas.

Artículo 16.-Plazo de solicitud de financiación concertada para viviendas de nueva construcción por parte del promotor.

1. Una vez se haya emitido la correspondiente calificación provisional, la entidad promotora dispondrá de un plazo de tres meses para solicitar la financiación concertada ante la entidad financiera correspondiente. Dicho plazo comenzará a contarse desde el día siguiente a la notificación de la citada calificación.

2. El incumplimiento de los plazos de solicitud de financiación concertada, comportará la pérdida del cupo reservado con la calificación como actuación protegible, que se podrá destinar a otra entidad promotora. No obstante, ello no impedirá la concesión de financiación concertada si hubiera cupo disponible al finalizar el correspondiente programa anual.

3. En el caso de que el promotor no haya obtenido la financiación por causa que le sea imputable, según lo dispuesto en los dos puntos anteriores, podrá presentar una nueva solicitud durante la primera quincena del mes de septiembre siguiente para que, a la vista de la evolución del programa de financiación de ese año, la Administración de la Comunidad Autónoma pueda conceder la financiación si existen cupos sobrantes o, en caso de que no existan, solicite a la Administración general del Estado la asignación de nuevos cupos con cargo a la reserva de eficacia prevista en el artículo 83.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

4. La entidad promotora deberá comunicar a la Administración autonómica la fecha en que ha solicitado la financiación concertada y la denominación de la entidad financiera a la que se le ha solicitado. Esta comunicación se realizará en un plazo de quince días naturales a contar desde el siguiente a la solicitud.

5. La emisión de la calificación provisional, a instancia del interesado, faculta a la Administración de la Comunidad Autónoma para poder solicitar a las entidades financieras información sobre qué entidades promotoras han solicitado el préstamo cualificado.

Artículo 17.-Áreas geográficas

1. Atendiendo a los costes, precio básico nacional y otras circunstancias económicas y urbanísticas que así lo aconsejen y a los efectos de precio y renta máximos aplicables en la Comunidad Autónoma de Aragón, se establecen las siguientes áreas geográficas:

a) Área Geográfica I, que incluye los siguientes municipios:

Provincia de Huesca Aísa, Barbastro, Benasque, Biescas, Borau, Broto, Campo, Canfranc, Castejón de Sos, Castiello de Jaca, Chía, Hoz de Jaca, Huesca, Jaca, Jasa, Laspaúles, Laspuña, Monzón, Panticosa, Plan, Puente la Reina, Sabiñánigo, Sahún, Sallent de Gallego, San Juan de Plan, Santa Cruz de las Serós, Seira, Sesué, Torla, Villanova, Villanúa y Yésero.

Provincia de Teruel Alcalá de la Selva, Alcañiz, Calamocha, San Agustín, Teruel

Provincia de Zaragoza Alfajarín, Añón de Moncayo, Botorrita, Cadrete, Calatayud, Cuarte de Huerva, El Burgo de Ebro, Utebo, Zaragoza, La Muela, La Puebla de Alfindén, María de Huerva, Perdiguera, Pinseque, Villanueva de Gallego, Zuera.

b) Area Geográfica II, que incluye el resto de municipios de Aragón.

2. El Departamento competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá incluir, excluir o modificar la adscripción de un municipio a un área geográfica determinada.

Artículo 18.-Declaración y precios y rentas máximos en ámbitos territoriales de precio máximo superior.

1. El Consejero competente en materia de vivienda podrá instar la declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior, a los efectos establecidos en la normativa estatal, en los siguientes municipios:

a) En los municipios incluidos en el área geográfica I en los grupos A, B o C.

b) En los municipios incluidos en el área geográfica II en los grupos B o C.

2. Los precios máximos establecidos en los artículos 20 a 22 de este Decreto tendrán en los ámbitos territoriales de precio máximo superior los incrementos porcentuales siguientes:

Grupo A Grupo B Grupo C

VPA PP/VPA RE 0 % 0 % 0 %

VPA PG 10 % 10 % 0 %

VPA PT 20 % 20 % 15 %

Vivienda usada 90 % 40 % 20 %

3. Las rentas máximas anuales iniciales de los arrendamientos se calcularán con los mismos porcentajes del apartado anterior sobre el valor de referencia que se establece en los artículos 20 a 22 de este Decreto.

Artículo 19.-Precios máximos de garajes y trasteros.

1. Cuando las promociones de viviendas protegidas de Aragón incluyan garajes y trasteros, estén o no vinculados a las viviendas, el precio máximo de alquiler o venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del sesenta por ciento de los siguientes precios máximos:

a) Si estuvieren vinculadas, del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se vinculen. Sólo podrá vincularse un garaje o trastero a cada vivienda, salvo en el caso de las viviendas unifamiliares, en el que podrán vincularse dos garajes y un trastero.

b) Si no estuvieren vinculadas y se enajenasen a favor de adquirente o adjudicatario de vivienda en la promoción, del precio máximo de venta por metro cuadrado de su vivienda.

c) Si no estuvieren vinculadas y se enajenasen a favor de tercero no adquirente ni adjudicatario de vivienda en la promoción, del precio máximo de venta por metro cuadrado de la vivienda de mayor precio de la promoción.

2. Sólo serán computables, a efectos de determinación del precio máximo total de venta, como máximo, ocho metros cuadrados de superficie útil de trastero y veinticinco metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea mayor.

CAPITULO SEGUNDO

Precios y rentas máximos

SECCION 1ª. VIVIENDAS DE PROMOCION

PRIVADA DE REGIMEN ESPECIAL, PRECIO GENERAL Y RENTA BASICA Y VIVIENDAS DE PROMOCION PUBLICA

Artículo 20.-Viviendas de promoción privada de régimen especial, precio general y renta básica.

1. Se establecen los siguientes precios máximos de venta, adjudicación o promoción individual para uso propio de las viviendas protegidas de nueva construcción, sin perjuicio del incremento adicional de precios que pueda corresponder a las viviendas ubicadas en ámbitos territoriales de precio máximo superior:

a) Viviendas protegidas de Aragón de régimen especial, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 945,46 euros en el área geográfica I y 903,75 euros en el área geográfica II.

b) Viviendas protegidas de Aragón de precio general, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1.112,30 euros en el área geográfica I y 1.077,54 euros en el área geográfica II.

2. El precio de renta básica, se establece en el 3,5 por ciento, cuando el préstamo cualificado sea a veinticinco años, y el 5,5 por ciento, cuando el préstamo sea a diez años, del precio máximo de la vivienda protegida de Aragón de precio general en el mismo municipio. Esta renta inicial, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

3. El precio de venta y renta de los locales de negocio es libre, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Artículo 21.-Precios y rentas máximos de viviendas de promoción pública.

Los precios máximos de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre y normativa de desarrollo, que obtengan calificación provisional a partir de la entrada en vigor de este Decreto, serán los siguientes:

a) Venta. El precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 813,37 euros en el área geográfica I y 813,37 euros en el área geográfica II.

b) Arrendamiento. La renta anual máxima inicial será el tres por ciento del precio legal máximo de venta. Dicha renta podrá actualizarse anualmente, en el cincuenta por ciento de las variaciones porcentuales del Índice Nacional general del sistema de índices de precios al consumo. La Administración Pública arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones prevista en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y demás legislación aplicable.

SECCION 2ª. VIVIENDAS DE PROMOCION PRIVADA DE PRECIO O RENTA TASADOS

Artículo 22.-Precios máximos de venta o renta.

1. Se establecen los siguientes precios máximos de venta, adjudicación o promoción individual para uso propio de las viviendas de promoción privada de precio o renta tasados, sin perjuicio del incremento adicional de precios que pueda corresponder a las viviendas ubicadas en ámbitos territoriales de precio máximo superior

a) Viviendas protegidas de Aragón de precio tasado: El precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1.251,34 euros en el área geográfica I y 1.251,34 euros en el área geográfica II.

b) Viviendas protegidas de Aragón de renta tasada: El precio de renta tasada, se establece en el tres y medio por ciento, cuando el préstamo cualificado sea a veinticinco años, y el cinco y medio por ciento, cuando el préstamo sea a diez años, del precio máximo de la vivienda protegida de Aragón de precio tasado en el mismo municipio. Esta renta inicial podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

2. El precio de venta y renta de los locales de negocio es libre, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Artículo 23.-Composición de las promociones.

1. La calificación como protegida de las viviendas de precio o renta tasados se otorgará en promociones calificadas en su integridad como protegidas en alguna de las categorías existentes sin que en el cómputo general de la promoción el techo residencial correspondiente a las viviendas de precio o renta tasados pueda superar los siguientes porcentajes:

a) El setenta y cinco por ciento cuando, tratándose de viviendas de precio tasado, las restantes viviendas se califiquen de régimen especial.

b) El cincuenta por ciento cuando, tratándose de viviendas de precio tasado, las restantes viviendas se califiquen de precio general.

c) El cuarenta por ciento cuando, tratándose de viviendas de renta tasada, las restantes viviendas se califiquen de renta básica.

2. Las promociones reguladas en este artículo se atenderán a las siguientes reglas:

a) Sólo podrá combinarse la vivienda protegida de precio o renta tasado con otra tipología de vivienda protegida conforme al apartado anterior. No podrán combinarse en la misma promoción viviendas protegidas de precio o renta tasados con viviendas libres ni viviendas protegidas de precio tasado con viviendas protegidas en cualquier modalidad de alquiler protegido.

b) Deberán identificarse indubitadamente las diferentes tipologías de viviendas protegidas en la declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

c) Siempre que fuese posible las diferentes tipologías de viviendas protegidas deberán ubicarse en plantas consecutivas o en núcleos de escalera con accesos independientes, de forma que resulte imposible físicamente su conexión.

d) La promoción deberá ejecutarse conforme al proyecto calificado provisionalmente independientemente del régimen al que queden sujetas las viviendas, extendiéndose el control que se realice en el trámite de calificación definitiva al conjunto de la promoción.

3. Lo establecido en este artículo no será de aplicación a las viviendas protegidas de precio tasado resultantes de promoción individual para uso propio.

4. Podrán también ser calificadas como viviendas protegidas de promoción privada de precio o renta tasados las viviendas que, no siendo de nueva construcción, procedan de actuaciones de rehabilitación protegida.

Artículo 24.-Ubicación de las viviendas protegidas de precio o renta tasados.

Las viviendas protegidas de precio o renta tasados podrán ser promovidas en los suelos señalados en los apartados siguientes:

a) En los reservados para la construcción de viviendas protegidas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, salvo que sean propiedad de alguna Administración pública, organismo público o empresa pública.

b) En cualesquiera otros terrenos de titularidad privada. No podrán promoverse en ningún caso viviendas protegidas de precio o renta tasados en terrenos que hubiesen sido enajenados por alguna Administración pública, organismo público o empresa pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre.

SECCION 3ª. VIVIENDA YA CONSTRUIDA

Artículo 25.-Ambito de las actuaciones protegidas.

1. A efectos de este Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas usadas la efectuada a título oneroso, de viviendas libres o protegidas en segunda o posteriores transmisiones, y en las condiciones establecidas en esta sección.

2. A los mismos efectos, se considerarán segundas transmisiones las siguientes:

a) Las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento y a las que se les aplicarán los precios máximos de venta establecidos en los artículos 20.2 y 22.1.b) según se trate de vivienda protegida de renta básica o tasada, respectivamente.

b) Las de viviendas protegidas, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, a las que se refiere el artículo 11.4.b) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, aun adquiridas en primera transmisión, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.

3. Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere este artículo, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de dos años como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

b) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en municipios o núcleos de población que no superen los 10.000 habitantes de derecho.

Artículo 26.-Precios máximos de venta.

1. Para acceder a las ayudas previstas en los artículos anteriores de este Decreto para la adquisición de vivienda usada el precio de venta de las viviendas libres o protegidas usadas, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder de 1.112,30 euros por metro cuadrado en el área geográfica I y de 1.077,54 en el área geográfica II, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior.

2. Si la vivienda tuviera un garaje o un trastero, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

3. No obstante lo establecido en los dos apartados anteriores, cuando tratándose de viviendas protegidas usadas, su precio máximo de venta fuese inferior conforme a la normativa que les resulte de aplicación, el precio máximo de venta para acceder a la financiación concertada de adquisición de vivienda protegida usada será el que corresponda según dichas normas.

Artículo 27.-Programa de ayudas autonómicas a la adquisición de vivienda usada.

1. Los adquirentes de viviendas libres usadas, que cumpliendo los restantes requisitos establecidos para el disfrute de financiación concertada en este Decreto, no puedan acceder a la misma por exceder el precio de venta del máximo establecido en el artículo anterior podrán obtener una subvención de 3.000 euros, siempre que el precio de venta no supere las cantidades siguientes:

Ambitos territoriales de precio máximo superior grupo B 2000 euros m²

Ambitos territoriales de precio máximo superior grupo C 1800 euros m²

Resto de Aragón 1670 euros m²

2. Esta subvención es incompatible con cualesquiera otras ayudas o subvenciones públicas a la adquisición de vivienda usada.

TITULO II

Fomento del mercado del alquiler

CAPITULO I

Disposición general

Artículo 28.-Fomento del mercado de alquiler

En el marco del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, el fomento del mercado del alquiler tendrá lugar mediante las siguientes actuaciones:

a) La promoción de vivienda protegida de nueva construcción destinada a arrendamiento, con las condiciones establecidas en este Decreto.

b) Ayudas financieras para inquilinos y para propietarios de viviendas libres, para su cesión a las bolsas municipales de alquiler de vivienda, con arreglo a lo establecido en los siguientes artículos.

c) Ayudas para la rehabilitación individual de viviendas, destinadas al arrendamiento, con arreglo a lo establecido en el artículo 58 de este Decreto.

- d) La creación de bolsas municipales de alquiler con los requisitos establecidos en este Decreto.
- e) La rehabilitación de edificios completos para destinar las viviendas resultantes a arrendamiento conforme a lo establecido en los artículos 31.c) y 70 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

CAPITULO II

Promoción de vivienda protegida de nueva construcción destinada a arrendamiento

Artículo 29.-Requisitos de la vivienda protegida en arrendamiento.

1. Podrán calificarse como viviendas protegidas de Aragón de renta básica o tasada las viviendas destinadas a arrendamiento que, además de las condiciones establecidas en este Decreto y en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, se destinen a arrendamiento protegido por rentas máximas que no superen las establecidas en los artículos 20.2 y 22.1.b) de este Decreto durante los siguientes plazos mínimos:

a) Viviendas protegidas de renta básica o tasada a diez años: Quince años.

b) Viviendas protegidas de renta básica o tasada a veinticinco años: Quince años el cincuenta por ciento de las viviendas y veinticinco años las restantes.

2. Las viviendas protegidas de Aragón de renta básica o tasada, salvo las del programa de vivienda joven a las que se refiere el artículo 9.3 de este Decreto, podrán enajenarse, una vez transcurridos los plazos establecidos en el apartado anterior, siendo de aplicación los siguientes precios máximos:

a) Viviendas protegidas de renta básica a diez años: El precio máximo de la vivienda protegida de Aragón de precio general en el mismo municipio.

b) Viviendas protegidas de renta básica a veinticinco años: El precio máximo de la vivienda protegida de Aragón de precio general en el mismo municipio. En la transmisión de viviendas que tengan lugar una vez transcurridos veinticinco años el precio podrá incrementarse en un porcentaje no superior al diez por ciento.

c) Viviendas protegidas de renta tasada a diez años: El precio máximo de la vivienda protegida de Aragón de precio tasado en el mismo municipio.

d) Viviendas protegidas de renta tasada a veinticinco años: El precio máximo de la vivienda protegida de Aragón de precio tasado en el mismo municipio. En la transmisión de viviendas que tengan lugar una vez transcurridos veinticinco años el precio podrá incrementarse en un porcentaje no superior al diez por ciento.

3. La duración legal del régimen de protección, independientemente del régimen de uso, será la establecida en el artículo 9 de este Decreto. No obstante, la duración del régimen legal de protección de las viviendas protegidas de renta tasada a diez años podrá limitarse a quince años previa descalificación que se acordará necesariamente una vez acreditado el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que hubiesen sido ocupadas ininterrumpidamente por el mismo inquilino como residencia habitual durante los cinco años anteriores. A estos efectos, se considerará como el mismo inquilino a aquellos que, de conformidad con la normativa reguladora de arrendamiento de viviendas de promoción pública, tuviesen derecho a subrogarse en la posición del inquilino originario.

b) Que el arrendador hubiese otorgado opción de compra al inquilino al concertar o prorrogar el arrendamiento.

c) Que el inquilino haya ejercido la opción, mediante comunicación fehaciente al promotor, antes del transcurso de los quince años desde la calificación definitiva.

d) Que el precio de venta de la vivienda no supere el precio máximo de la vivienda protegida de Aragón de precio tasado en el mismo municipio, incrementado en un porcentaje no superior al diez por ciento.

4. El 80 por ciento de las viviendas protegidas de renta tasada a diez años con opción de compra se reservarán a unidades de convivencia cuyo solicitante, futuro titular de la vivienda, sea menor de treinta y cinco años al celebrar el contrato de arrendamiento.

5. Cuando las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento reguladas en este artículo se promuevan sobre terrenos no reservados para la promoción de viviendas protegidas en virtud de convenio urbanístico o de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada el plazo al que se refieren las letras a) y b) del apartado primero será de diez años y el porcentaje previsto en la letra d) del apartado tercero del treinta por ciento.

6. La enajenación de promociones completas de viviendas protegidas en arrendamiento se registrará por lo establecido en el artículo 33.5 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

CAPITULO III

Vivienda protegida en arrendamiento con servicios comunes para colectivos específicos

Artículo 30.-Requisitos.

1. Podrá calificarse como actuación protegida de vivienda, a los efectos establecidos en este Decreto y en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda, la promoción de alojamientos con servicios comunes, sean de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas

por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, tengan características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad, discapacitados u otros, y sean acordes con la integración social de dichos colectivos.

2. La superficie útil de estas viviendas estará comprendida entre treinta y cuarenta y cinco metros cuadrados, incluyendo, en su caso, la superficie destinada a servicios comunes.

3. Será también protegida la superficie útil correspondiente a servicios comunes, con un máximo del veinte por ciento de la superficie útil total de las viviendas; así como una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto, siempre que lo requieran las ordenanzas municipales. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje, así como el precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los mismos que los de las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica.

4. La renta anual máxima inicial será la misma que la de las viviendas de nueva construcción de renta básica a diez o veinticinco años, según proceda.

CAPITULO IV

Ayudas financieras

Artículo 31.-Ayudas financieras a los inquilinos.

1. Podrán recibir una ayuda, cuya cuantía máxima anual no excederá del 40 por 100 de la renta anual a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros, aquellos inquilinos que, formalizando el contrato de arrendamiento con fecha posterior a la entrada en vigor de este Decreto, cumplan las siguientes condiciones:

a) Que tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) Que la renta anual a satisfacer por los mismos esté comprendida entre el 2 por ciento y el 9 por ciento del precio máximo de la vivienda protegida de Aragón de precio general en el mismo municipio. Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

c) Tener necesidad de vivienda conforme a lo establecido en la normativa vigente.

d) Destinar la vivienda alquilada a residencia habitual y permanente. No se considerará en ningún caso que están destinadas a residencia habitual, las viviendas arrendadas por plazo inferior a un año, las que son objeto de arrendamiento de temporada ni, en general, las no sujetas a lo establecido en la normativa de arrendamientos urbanos.

2. La superficie máxima computable para las viviendas será de 90 metros cuadrados de superficie útil y para el garaje y trastero, veinticinco y ocho metros cuadrados de superficie útil, respectivamente, aún cuando las superficies reales respectivas sean superiores.

3. La duración máxima de esta subvención será de doce meses prorrogables por otros doce, prórroga que estará condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda. No se podrá obtener nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos al menos cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

4. Esta subvención podrá ser entregada al inquilino directamente por la Administración o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento, en el caso de que la vivienda esté dentro de una bolsa municipal.

Artículo 32.-Ayudas financieras para propietarios

1. Los propietarios de viviendas libres, cuya superficie no supere los 120 metros cuadrados, que cedan las mismas por un período mínimo de cinco años, para su arrendamiento por las bolsas municipales, podrán obtener a través de la entidad gestora de la bolsa y con las condiciones establecidas en este Decreto y en su normativa de desarrollo, las subvenciones siguientes:

a) Una subvención de 6000 euros por la cesión de la vivienda. La subvención se destinará en parte a cubrir los gastos que se ocasionen para asegurar contra posibles impagos y desperfectos, salvo los originados por el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

b) Una subvención de 6000 euros destinada a la rehabilitación aislada de la vivienda de acuerdo con lo establecido en el título tercero de este Decreto. Esta subvención será incompatible con todas las establecidas en dicho título.

2. La renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre, a través de la entidad gestora de la bolsa, no podrá superar la determinada aplicando a una superficie útil que no podrá exceder de 90 metros cuadrados, el precio máximo legal de referencia correspondiente a la vivienda protegida de renta tasada de nueva construcción a diez años en el mismo municipio. En el caso de que existieran garaje y trastero no podrán exceder las superficies máximas de los mismos de las que corresponden a las establecidas en este Decreto para las viviendas protegidas de nueva construcción, con independencia de que las superficies útiles respectivas de la vivienda, garaje y trastero, pudieran ser superiores a las indicadas.

CAPITULO V

Bolsas municipales de alquiler de viviendas

Artículo 33.-Ambito territorial de aplicación.

1. El fomento del mercado de alquiler mediante la creación de bolsas municipales será de aplicación únicamente en los siguientes municipios:

Provincia de Huesca Almodóvar, Barbastro, Benasque, Binéfar, Fraga, Graus, Huesca, Jaca, Monzón y Sabiñánigo

Provincia de Teruel Alcañiz, Alcorisa, Andorra, Calamocha, Escucha, Utrillas y Teruel

Provincia de Zaragoza Alagón, Alfajarín, Cadrete, Calatayud, Caspe, Cuarte de Huerva, Ejea de los Caballeros, Epila, El Burgo de Ebro, Fuentes de Ebro, La Almunia de Doña Godina, La Muela, La Puebla de Alfindén, María de Huerva, Pastriz, San Mateo de Gállego, Tarazona, Tauste, Utebo, Villanueva de Gállego, Zaragoza y Zuera

2. Mediante Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda podrán incluirse o excluirse municipios del anterior ámbito de aplicación.

Artículo 34.-Habilitación y convenios para la mejora de la gestión

1. Los municipios señalados en el artículo anterior o sus entidades instrumentales podrán solicitar a la Dirección General competente en materia de vivienda la habilitación correspondiente para la creación de una bolsa municipal. Los municipios podrán actuar como entidad gestora a través de cualesquiera medios de los establecidos en la legislación de régimen local.

2. La Diputación General de Aragón podrá promover convenios, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, con entidades financieras, entidades aseguradoras, organizaciones profesionales de intermediación o gestión en el sector inmobiliario y entidades sin ánimo de lucro, para una mejor gestión de las bolsas municipales y, en particular, para fomentar su incorporación a las mismas como entidades colaboradoras en las condiciones que se establezcan mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 35.-Gestión de la bolsa de vivienda en alquiler.

1. La entidad gestora desarrollará la actividad de intermediación en el arrendamiento de las viviendas que sean incluidas en las bolsas municipales.

2. Para el desarrollo de la actividad de intermediación corresponden a las bolsas municipales de alquiler de vivienda las siguientes funciones:

a) Recibir ofertas de inclusión de viviendas en las bolsas municipales de vivienda en alquiler de sus respectivos titulares.

b) Analizar el estado de la vivienda y valorar la posibilidad de su arrendamiento. No podrán incluirse en las bolsas municipales de alquiler aquellas viviendas que no reúnan las condiciones esenciales de habitabilidad.

c) Asesorar al titular de la vivienda para cumplimentar la solicitud de inclusión de la vivienda en las bolsas municipales de vivienda en alquiler y adjuntar la documentación precisa, incluso la ficha descriptiva y la documentación gráfica.

d) Asesorar al titular de la vivienda y al inquilino para la celebración del contrato de arrendamiento, así como suscribir el contrato de arrendamiento con el inquilino.

e) Depositar la fianza ante la Administración de la Comunidad Autónoma.

f) Percibir las subvenciones correspondientes al cedente y al inquilino.

g) Gestionar, de acuerdo con el titular de la vivienda, las obras de rehabilitación de la vivienda precisas para su puesta en alquiler y solicitar la subvención correspondiente a las mismas.

h) Gestión, administración y cobro de la renta y, genéricamente, velar por el buen fin de la relación arrendaticia así como abonar la renta de alquiler al titular cedente de la vivienda reteniendo, una vez formalizado el contrato, la retribución que proceda, que nunca será superior al cinco por ciento de las rentas anuales que se pacten.

i) Exigencia al inquilino de un aval bancario, que quedará en depósito en la entidad gestora, por un importe máximo equivalente a las cuatro primeras mensualidades completas de renta que cubra la vigencia del contrato. En el caso de viviendas libres el aval podrá sustituirse por otras garantías consideradas suficientes por la entidad gestora.

j) Servicio de defensa jurídica en relación con las incidencias que suscite la relación arrendaticia, y, en todo caso, en la reclamación por desahucio y reclamación de rentas.

k) Contratación de un seguro multirriesgo.

l) Cualesquiera otras establecidas en este Decreto y en su normativa de desarrollo.

3. Siempre que figure el arrendamiento de viviendas como objeto social en la entidad gestora, ésta podrá incorporar viviendas de su patrimonio a la bolsa, en las mismas condiciones que el resto de cedentes de viviendas. Podrán también incorporarse a la bolsa viviendas procedentes del patrimonio de otras administraciones o empresas públicas.

Artículo 36.-Destino de las viviendas.

Las viviendas cedidas a las bolsas municipales deberán destinarse a arrendamiento para residencia habitual de sus destinatarios.

Artículo 37.-Renta máxima

1. La renta máxima anual inicial a percibir por la entidad gestora de la bolsa municipal de alquiler de vivienda, será la siguiente:

a) Si se trata de vivienda protegida procedentes del patrimonio de la entidad gestora u otra administración o empresa pública, la renta máxima que resulte de aplicación en función del régimen de protección.

b) Si se trata de vivienda libre, una renta no superior a la máxima correspondiente a la vivienda protegida de renta tasada de nueva construcción a diez años en el mismo municipio.

2. La renta correspondiente al garaje y trastero, en su caso, no podrá exceder la determinada aplicando el sesenta por ciento de la que corresponda al metro cuadrado de la vivienda con la que se arrienden a un máximo de veinticinco metros cuadrados y ocho metros cuadrados, respectivamente, con independencia de que las superficies útiles respectivas del garaje y trastero pudieran ser superiores a las indicadas.

Artículo 38.-Destinatarios de las viviendas incluidas en la bolsa.

1. Podrán arrendarse las viviendas de las bolsas municipales de vivienda en alquiler a varias unidades de convivencia entendiéndose por tales las establecidas en la legislación aragonesa. En tal caso, a los solos efectos de las bolsas municipales de vivienda en alquiler dichas unidades serán consideradas una única unidad de convivencia.

2. Los futuros arrendatarios podrán elegir vivienda dentro de las disponibles en la bolsa, si bien, la posibilidad de elección se limitará a las viviendas que se ajusten a las características de las personas que vayan a ocupar la vivienda, de manera que no podrán acceder a viviendas cuya renta a pagar por el inquilino supere el 40 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia. Tampoco podrán acceder a viviendas que por su número de habitaciones o metros cuadrados de superficie no se ajusten al número de miembros de la unidad de convivencia.

3. Los demandantes que rechacen tres veces consecutivas una vivienda quedarán excluidos de la bolsa municipal durante el período de un año.

Artículo 39.-Visado de contratos y solicitud de subvenciones a inquilinos.

1. La entidad gestora deberá someter a visado previo los contratos de arrendamiento relativos a las viviendas de las bolsas municipales solicitando en el mismo trámite la concesión de las subvenciones que procedan a favor de los inquilinos.

2. Corresponderá realizar el visado y pronunciarse sobre las subvenciones que se soliciten al Servicio Provincial del Departamento competente en materia de vivienda en cuyo ámbito funcional se ubique la vivienda arrendada.

3. Podrá denegarse el visado por cualesquiera circunstancias de las establecidas con carácter general en la legislación de vivienda y, en particular, por falta de cumplimiento por los inquilinos de las condiciones de acceso establecidas en este Decreto.

4. La resolución de concesión de la subvención surtirá efectos desde la firma del contrato de arrendamiento. No procederá el abono de la subvención a inquilinos en caso de impago de la parte de renta cuyo pago hayan de asumir directamente, debiendo éstos reembolsar las cantidades indebidamente percibidas.

TITULO III

Medidas para impulsar la rehabilitación

CAPITULO I

Ambito y condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación

Artículo 40.-Ambito de las actuaciones protegidas de rehabilitación.

A los efectos de este Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, en las condiciones establecidas para cada modalidad en este título, las siguientes:

a) Rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

b) Rehabilitación de edificios y viviendas, así como urbanización o reurbanización del ámbito en su caso, en áreas de rehabilitación integrada.

Artículo 41.-Condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación.

1. Las actuaciones protegidas de rehabilitación deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Ajustarse a la normativa urbanística aplicable, así como a las disposiciones sobre eliminación de barreras y promoción de accesibilidad.

b) Preservar el uso residencial de las viviendas y edificios objeto de la actuación.

c) Asegurar la diversidad social y de usos y el realojamiento, en su caso, de la población residente conforme a la normativa vigente.

2. Los edificios y las viviendas objeto de actuación de rehabilitación protegida deberán tener una antigüedad mayor de 15 años.

3. No será preciso cumplir esta condición en los supuestos siguientes:

a) Cuando se trate de obras de adecuación funcional que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso de los edificios y viviendas a las personas con movilidad reducida.

b) Cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando esta última hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio o de la vivienda correspondiente.

c) Cuando las obras a realizar tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de la edificación.

Artículo 42.-Condiciones específicas que deben cumplir las viviendas.

1. El edificio en el que se ubiquen las viviendas deberá presentar condiciones suficientes de seguridad estructural y estanqueidad frente a la lluvia. Esta condición no resultará exigible en edificios de una sola vivienda cuando se pretenda realizar una actuación de rehabilitación estructural.

2. Las viviendas carecerán de alguna de las condiciones de habitabilidad siguientes:

- a) accesibilidad a personas con discapacidad;
- b) existencia y correcto funcionamiento de servicios sanitarios y cocinas;
- c) existencia y correcto funcionamiento de instalaciones eléctricas;
- d) existencia y correcto funcionamiento de instalaciones de saneamiento y fontanería;
- e) existencia y correcto funcionamiento de sistema de calefacción;
- f) existencia y correcto funcionamiento de extracción de humos y ventilación;
- g) aislamiento térmico;
- h) aislamiento acústico;
- i) adecuada distribución de espacios interiores, iluminados y ventilados; y
- j) sistemas de ahorro energético.

Artículo 43.-Condiciones específicas que deben cumplir los edificios de una o varias viviendas.

Los edificios de una o varias viviendas deberán tener, al menos, un 50 por 100 de su superficie útil existente o resultante de las obras destinada al uso de vivienda y carecer de alguna de las condiciones siguientes:

- a) Acceso adecuado para las personas con discapacidad.
- b) Adecuadas condiciones de protección frente a incendios.
- c) Adecuadas condiciones de ornato y salubridad.
- d) Estanqueidad frente a la lluvia.
- e) Seguridad estructural.
- f) Sistemas adecuados de evacuación del agua de lluvia y saneamiento.
- g) Sistemas de ahorro energético.

Artículo 44.-Condiciones generales que deben cumplir los promotores

1. Podrán ser promotores de actuaciones de rehabilitación, en los supuestos y condiciones establecidos en cada caso, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que sean propietarios de las viviendas, usufructuarios vitalicios o arrendatarios de las mismas, siempre que cuenten con el consentimiento del propietario, o las comunidades de propietarios en la rehabilitación de edificios.

2. Los promotores deberán cumplir alguna de las condiciones siguientes:

- a) Dedicar el edificio o la vivienda objeto de la actuación a su residencia habitual y permanente, durante un plazo mínimo de cinco años desde la finalización de las obras.
- b) Dedicar el edificio o vivienda objeto de la actuación al alquiler durante un período mínimo de cinco años desde la finalización de las obras.
- c) Dedicar las viviendas resultantes de la rehabilitación de edificios completos a venta o arrendamiento en los supuestos del artículo 28.e) de este Decreto.

Artículo 45.-Concepto de presupuesto protegido.

1. Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en el apartado siguiente, el coste real de aquéllas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

2. Para la determinación del presupuesto protegido en la rehabilitación de viviendas, la superficie máxima computable por vivienda será la de 120 metros cuadrados de superficie útil de la vivienda objeto o resultado de la rehabilitación, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior. Las obras de rehabilitación de una vivienda podrán extenderse a una plaza de garaje y a un trastero, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las mismas superficies máximas computables en el caso de vivienda protegida de nueva construcción.

3. Para la determinación del presupuesto protegido en la rehabilitación de edificios, éste será el que corresponda a la superficie útil total del edificio, incluidos espacios comunes, viviendas y locales comerciales, cuando éstos participen en el coste de ejecución, y computando como máximo 120 metros cuadrados útiles por vivienda y local. Cuando de una rehabilitación se deriven necesariamente obras de adecuación de algunas viviendas, podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegido de dicha rehabilitación.

Artículo 46.-Resolución.

1. La calificación de actuación protegida y el reconocimiento de la financiación concertada es competencia del Director del servicio provincial competente en materia de vivienda correspondiente al municipio donde se lleve a cabo la actuación, sin perjuicio de lo establecido para la declaración de áreas de rehabilitación integral en el artículo 59 de este Decreto.

2. El plazo para resolver será de seis meses desde la solicitud y la falta de resolución en dicho plazo producirá efectos desestimatorios.

3. La admisión de solicitudes podrá suspenderse por Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

4. La concesión de las subvenciones previstas en este Decreto queda condicionada a la existencia de crédito presupuestario, pudiendo modificarse su cuantía o suprimirse en función de las disponibilidades presupuestarias autonómicas.

5. El abono de las subvenciones se efectuará tras la finalización de las obras.

CAPITULO II

Rehabilitación aislada de edificios y viviendas

SECCION 1ª. REHABILITACION PARA LA ADECUACION DE HABITABILIDAD DE VIVIENDA

Artículo 47.-Actuaciones protegibles de rehabilitación de vivienda para uso propio.

A los efectos de lo dispuesto en esta sección, tendrá la consideración de actuación protegida la rehabilitación para la adecuación de habitabilidad de vivienda para uso propio.

Artículo 48.-Definición de las actuaciones protegidas de habitabilidad.

Se entenderá por obras para la adecuación de habitabilidad de una vivienda las siguientes:

a) Las que proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil y programa, distribución interior, instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, gas y calefacción, servicios higiénicos e instalaciones de cocina, ventilación, iluminación natural y aireación.

b) Las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de la vivienda, entendiéndose por éstas las que supongan la adaptación de los elementos que conforman los cerramientos de una vivienda a los parámetros que exigen las respectivas normativas vigentes.

c) Las que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad, y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.

d) La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 metros cuadrados.

Artículo 49.-Requisitos específicos para la calificación de actuación protegida de adecuación de habitabilidad.

1. A efectos de su calificación como protegidas de las actuaciones de rehabilitación deberán cumplirse los siguientes requisitos específicos:

a) Las obras no se habrán iniciado con anterioridad a la visita técnica oficial. No obstante, podrán calificarse aquellas actuaciones cuyas obras se hayan iniciado una vez solicitada la calificación inicial, en caso de urgencia grave reconocida antes del inicio de las obras por la Dirección Provincial competente en materia de vivienda.

b) Las obras contempladas en las actuaciones dispondrán de la preceptiva licencia municipal de obras.

c) El promotor tendrá unos ingresos familiares ponderados no superiores a 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

d) El presupuesto protegido no podrá exceder, por metro cuadrado de superficie útil, del 50 por ciento del precio máximo de la vivienda protegida de Aragón de precio general en el mismo municipio, aplicable en el momento de la calificación provisional. La cuantía mínima del presupuesto protegido será de 2.500 euros por vivienda, salvo cuando se trate de la adaptación de la vivienda para el uso de persona con minusvalía que reduzca su movilidad.

e) La financiación concertada deberá destinarse a la rehabilitación de una única vivienda, salvo el supuesto de su obtención por titulares de familia numerosa.

2. Para calificar como protegida una actuación de rehabilitación de vivienda, se exigirá que previa o simultáneamente a la actuación, la vivienda haya alcanzado las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944.

Asimismo, la actuación de rehabilitación no se podrá calificar como protegida si la vivienda se encuentra ubicada en un edificio que no posea características estructurales, de estanqueidad frente a la lluvia y funcionales correctas. Esta condición no será aplicable en el caso de que se solicite la rehabilitación integral del edificio, mediante la que se alcance simultáneamente la adecuación estructural y/o funcional del mismo y la de habitabilidad.

La actuación podrá condicionarse al previo análisis de su necesidad, idoneidad y coherencia técnica en los términos que se establezcan mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

3. Las soluciones empleadas en la rehabilitación de viviendas obedecerán a criterios de coherencia técnica, economía y eficiencia; no se protegerán las obras de mantenimiento ordinario de la vivienda ni las que encarezcan innecesariamente el presupuesto de las actuaciones.

Artículo 50.-Financiación concertada de adecuación de habitabilidad.

1. Para acceder a la financiación concertada de adecuación de habitabilidad establecida en este Decreto será necesario:

a) Que la actuación de rehabilitación haya sido calificada como protegida.

b) Que la vivienda objeto de las actuaciones no se encuentre incluida en un área de rehabilitación integral, acordada, a efectos de financiación, con el Ministerio de Vivienda.

c) Que los ingresos familiares de los promotores de la rehabilitación no excedan de 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples. Cuando el promotor de la actuación protegida tenga unos ingresos familiares ponderados

que superen 3,5 veces el IPREM pero no excedan de 5,5 veces podrá obtener calificación de actuación protegible, a los solos efectos de lo dispuesto en la normativa fiscal y tributaria, pero no se le reconocerá el derecho a la obtención de financiación concertada.

d) Que los solicitantes, promotores para uso propio, no hayan obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación aislada de edificios o viviendas al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. Se entenderá que se ha obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido o se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a una subvención estatal o autonómica.

2. La financiación concertada de las actuaciones protegidas de rehabilitación para adecuación de habitabilidad adoptará la modalidad de subvención en cuantía correspondiente al 30 por ciento del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 4.000 euros.

SECCION 2ª. REHABILITACION ESTRUCTURAL Y/O FUNCIONAL DE EDIFICIO

Artículo 51.-Actuaciones protegibles de rehabilitación estructural y/o funcional de edificios para uso propio.

A los efectos de lo dispuesto en esta sección, tendrá la consideración de actuación protegida la rehabilitación estructural y/o funcional de edificios, así como su rehabilitación integral para uso propio.

Artículo 52.-Definición de las actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios.

Se entenderán por obras de rehabilitación de edificios, las siguientes:

a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

b) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto a los accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, incluyendo la adecuación de cubiertas con o sin intervención sobre los elementos estructurales de las mismas, así como la adaptación a la normativa vigente en materia de redes generales de agua, gas, electricidad y saneamiento, infraestructuras comunes de telecomunicaciones, servicios generales, protección contra incendios y seguridad frente a accidentes y siniestros. También se incluyen las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad, y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.

Se consideran, asimismo, obras para la adecuación funcional de los edificios las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de los edificios, entendiéndose por éstas las que supongan la adaptación de los elementos rehabilitados a los parámetros que exigen las respectivas normativas vigentes.

c) La adecuación integral, que supone la realización tanto de obras de adecuación estructural y/o funcional del edificio, como de adecuación de habitabilidad de las viviendas del mismo según lo establecido en la sección primera de este capítulo.

Artículo 53.-Condiciones para la calificación de actuación protegida de rehabilitación de edificios.

1. A efectos de su calificación como protegidas de las actuaciones de rehabilitación deberán cumplirse los siguientes requisitos específicos:

a) Las obras no se habrán iniciado con anterioridad a la visita técnica oficial. No obstante, podrán calificarse aquellas actuaciones cuyas obras se hayan iniciado una vez solicitada la calificación inicial, en caso de urgencia grave reconocida antes del inicio de las obras por la Dirección Provincial competente en materia de vivienda.

b) Las obras contempladas en las actuaciones tendrán que disponer de la preceptiva licencia municipal de obras.

c) El promotor tendrá unos ingresos familiares ponderados no superiores a 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

d) El presupuesto protegido no podrá exceder, por metro cuadrado de superficie útil, del precio máximo de la vivienda protegida de Aragón de precio general en el mismo municipio, aplicable en el momento de la calificación provisional. La actuación tendrá un presupuesto protegido superior a 1.500 euros por vivienda, o de 3.000 euros por vivienda cuando se trate de edificio de una sola vivienda u otros edificios destinados de forma permanente y habitual a residencia humana.

2. Para calificar como protegida una actuación de rehabilitación de edificio, se exigirá que los edificios objeto de remodelación dispongan de adecuación estructural y funcional o vayan a alcanzarlas simultáneamente; y los que van a ser rehabilitados para obtener la adecuación funcional dispongan ya de adecuación estructural.

En todo caso, en edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanqueidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

En actuaciones que no sean de rehabilitación integral del edificio, sino solamente de adecuación estructural y/o funcional, únicamente se protegerá la ejecución de obras de acabados privativos de las viviendas cuando fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación.

En el caso de edificios de un municipio donde esté en vigor normativa sobre Inspección Técnica de Edificios, y que por la antigüedad del inmueble sus propietarios estén obligados a llevar a cabo la misma, no se protegerá ninguna actuación de rehabilitación en el mismo hasta si no se ha realizado dicho trámite. En este caso, el importe de los honorarios por la Inspección Técnica de Edificios se podrá contemplar dentro del presupuesto protegido.

3. En las actuaciones protegidas tienen que utilizarse soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes a las características arquitectónicas del edificio y su entorno, garantizando su coherencia técnica, economía y eficiencia; no se protegerán las obras de mantenimiento ordinario del edificio ni las que encarezcan innecesariamente el presupuesto de la actuación.

Quedan excluidas, asimismo, las actuaciones que representen el derribo de fachadas o el vaciado interior del edificio, entendiéndose por que se da esta circunstancia cuando afecte a más del cincuenta por ciento de la superficie de forjados horizontales, excluida la cubierta. Únicamente se permitirán vaciados por encima de ese porcentaje, en edificios cuya configuración arquitectónica impida que pueda ser objeto de rehabilitación integral para su calificación como vivienda protegida de nueva construcción, así como en edificios de viviendas que cuenten con algún grado de protección establecido por la Administración autonómica o en edificios catalogados en los planeamientos urbanísticos, cuyo estado de deterioro lo aconseje.

Artículo 54.-Financiación concertada de rehabilitación de edificios.

1. Para acceder a la financiación concertada de rehabilitación de edificio establecida en este Decreto será necesario:

a) Que la actuación de rehabilitación haya sido calificada como protegida.

b) Que el edificio objeto de las actuaciones no se encuentre incluido en un área de rehabilitación integral, acordada, a efectos de financiación, con el Ministerio de Vivienda.

c) Que los ingresos familiares de los promotores de la rehabilitación no excedan de 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples. Cuando el promotor de la actuación protegida tenga unos ingresos familiares ponderados que superen 3,5 veces el IPREM pero no excedan de 5,5 veces podrá obtener calificación de actuación protegible, a los solos efectos de lo dispuesto en la normativa fiscal y tributaria, pero no se le reconocerá el derecho a la obtención de financiación concertada.

d) Que los solicitantes, promotores para uso propio, no hayan obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación aislada de edificios o viviendas, por el mismo concepto, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. Se entenderá que se ha obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido o se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a una subvención estatal o autonómica.

2. Las ayudas para rehabilitación estructural y/o funcional, así como para la rehabilitación integral adoptarán la modalidad de subvención que alcanzará las siguientes cuantías máximas:

a) El cuarenta por ciento del presupuesto protegido con un límite máximo de 7.000 euros por vivienda.

b) El sesenta por ciento del presupuesto protegido con un límite máximo de 7.000 euros por vivienda, en el supuesto de viviendas de promoción pública.

3. Si el edificio en el que se van a ejecutar actuaciones de rehabilitación, contara con algún grado de protección establecido por la Comunidad Autónoma, o se encontrase dentro del ámbito de un Conjunto Histórico o del entorno de un Bien de Interés Cultural declarados como tales y delimitados por esta administración, o estuviese catalogado en los planeamientos urbanísticos, el porcentaje del presupuesto protegido recogido en el apartado anterior sería del 45 % y del 65 % respectivamente, con el mismo límite de 7.000 euros.

4. En los edificios situados dentro de las áreas definidas como Entornos de Edificios de Interés Arquitectónico cuya restauración se lleve a cabo por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, declaradas mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda la cuantía de la subvención prevista en el apartado 2 podrá elevarse hasta los 9.000 euros.

SECCION 3ª. REHABILITACION DE EDIFICIOS UNIFAMILIARES

Artículo 55.-Financiación específica de rehabilitación de edificios unifamiliares.

Cuando se trate de un edificio de una sola vivienda que precisara de obras de adecuación estructural y/o funcional y de habitabilidad, la financiación concertada será la que corresponda por los diferentes conceptos conforme a su régimen específico. Los expedientes precisos podrán tramitarse simultáneamente y ser objeto de una sola resolución.

CAPITULO III

Rehabilitación integral de edificios destinados a vivienda o alquiler

Artículo 56.-Financiación específica de rehabilitación integral de edificios destinados a venta o alquiler.

1. El promotor de la rehabilitación integral de un edificio completo podrá solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación, su calificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción para venta siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones establecidas en este Decreto, a cuyo sistema de ayudas financieras podrán acogerse el promotor y los compradores.

2. Si el promotor no solicitara la calificación o declaración a que se refiere el apartado anterior, podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) Solicitar la financiación concertada establecida en este Decreto para la promoción de viviendas en arrendamiento, cuando la totalidad de las viviendas resultantes de la rehabilitación vayan a ser destinadas a dicho uso y cumplan todas las condiciones de respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento. En este caso, no resultará de aplicación la limitación establecida en el artículo 23.1.c) de este Decreto, pudiendo promoverse todas las viviendas en la modalidad de renta tasada.

b) Solicitar las ayudas financieras establecidas específicamente para la rehabilitación integral de edificios, ya sean en áreas de rehabilitación integral, ya aisladamente. En este supuesto, el otorgamiento de las ayudas financieras comportará la calificación de las viviendas resultantes de la rehabilitación como protegidas de precio o renta tasadas durante el plazo establecido en este Decreto a los solos efectos de aplicación de la limitación de precio o renta y del régimen sancionador, en lo que proceda.

3. Se entenderá que la totalidad de las viviendas van a ser destinadas a arrendamiento aunque el propietario del edificio tenga en el mismo su domicilio habitual.

CAPITULO CUARTO

Vivienda protegida rehabilitada de promoción pública

Artículo 57.-Vivienda protegida rehabilitada de promoción pública.

De acuerdo con el Convenio suscrito con el Ministerio de Fomento, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón podrá cofinanciar, la rehabilitación, bajo cualquier modalidad, de viviendas protegidas de los patrimonios públicos, siempre que se mantengan las condiciones del régimen inicial de protección.

CAPITULO QUINTO

Rehabilitación de vivienda para cesión en arrendamiento

Artículo 58.-Actuaciones protegibles de rehabilitación para cesión en arrendamiento.

1. El titular de una vivienda, promotor de su rehabilitación en las condiciones establecidas en este Decreto para la rehabilitación aislada, que vaya a ser destinada a alquiler, en las condiciones establecidas en este Decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, y durante un plazo mínimo de cinco años, podrá obtener una subvención de cien por cien del presupuesto protegido con un límite de 6.000 euros.

2. Podrá obtenerse una cuantía adicional del 7 por 100 de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, en las condiciones a que se refiere el artículo 64.2 de este Decreto, con un límite de 200 euros por vivienda o local que participe en los costes de la rehabilitación.

3. Si la vivienda a rehabilitar fuera calificada o declarada provisionalmente como protegida, para arrendamiento, el titular de la misma, promotor de su rehabilitación, podrá obtener las ayudas financieras que corresponderían a un promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, en la modalidad que corresponda, teniendo que ser destinadas las viviendas a dicho uso y cumplir todas las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

4. En los supuestos de los apartados anteriores de este artículo, la vivienda deberá destinarse a alquiler a través de su cesión a las bolsas municipales de alquiler reguladas en este Decreto.

CAPITULO VI

Áreas de rehabilitación integral

Artículo 59.-Concepto y declaración de áreas de rehabilitación integral.

1. A los efectos de este Decreto, se entenderán como áreas de rehabilitación integral los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, así declarados por la Comunidad Autónoma, y acogidos a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, con participación del Ayuntamiento correspondiente.

2. En caso de promoción en el área objeto de rehabilitación de viviendas protegidas de nueva construcción, serán de aplicación, en su caso, los sistemas de financiación concertada establecidos en los títulos segundo y tercero de este Decreto.

Artículo 60.-Objeto de las actuaciones.

1. En las áreas de rehabilitación integral podrán ser protegidas las operaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, incluyendo, si ello fuera necesario, la ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, comprendiendo, en su caso, las obras de demolición.

2. Las actuaciones que se desarrollen en las áreas de rehabilitación tendrán alguno de los siguientes objetos:

a) Rehabilitación para la adecuación de habitabilidad de viviendas, conforme a las definiciones establecidas en los artículos 48 y 49 de este Decreto.

b) Rehabilitación de edificios, con una o varias viviendas, conforme a las definiciones establecidas en los artículos 52 y 53 de este Decreto. Podrá también incluirse entre las actuaciones protegidas la rehabilitación de fachadas, siempre que previa o simultáneamente a la misma se haya alcanzado la adecuación estructural y funcional del edificio.

c) Urbanización o reurbanización, entendiéndose por tal la adaptación o creación de espacios libres, viales y redes de infraestructuras, así como la rehabilitación de edificios de titularidad pública destinados a equipamiento.

Artículo 61.-Financiación concertada.

1. La financiación concertada específica de las áreas de rehabilitación consistirá en subvención con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda y de la Dirección General competente en materia de vivienda, destinada al promotor, que se abonará a través de la Dirección General competente en materia de vivienda por los siguientes conceptos y cuantías máximas:

a) La financiación concertada de las actuaciones protegidas de rehabilitación de vivienda para adecuación de habitabilidad adoptará la modalidad de subvención en cuantía correspondiente al 25 por ciento del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 4.500 euros.

b) Una subvención por un importe máximo del 40 por 100 del presupuesto protegido de la obra de rehabilitación de edificio, con una cuantía máxima por vivienda subvencionada, objeto o consecuencia de la rehabilitación, que no supere los 9.000 euros.

Si el edificio en el que se van a ejecutar actuaciones de rehabilitación, contara con algún grado de protección establecido por la Comunidad Autónoma, o se encontrase catalogado dentro de los planeamientos urbanísticos, el porcentaje del presupuesto protegido recogido en el apartado anterior sería del 45 por ciento.

En el caso de rehabilitación integral de edificio unifamiliar, tal como se establece en el artículo 55, la financiación concertada será la que corresponda por los diferentes conceptos conforme a su régimen específico. Los expedientes precisos podrán tramitarse simultáneamente y ser objeto de una sola resolución.

Si se trata de una actuación de rehabilitación integral de edificio para la venta o arrendamiento de las viviendas resultantes, se estará a lo determinado en el artículo 56, con las ayudas financieras en su caso, establecidas en este apartado y en el anterior.

c) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el área de rehabilitación, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, por un importe máximo del 20 por 100 del presupuesto de dichas obras, con un límite del 20 por 100 de la subvención a que se refiere la letra anterior.

d) En las actuaciones dirigidas a la eliminación de infraviviendas, el porcentaje máximo global a que se refiere la letra b) podrá elevarse al 50 por 100 del presupuesto y la cuantía media por vivienda subvencionada a 10.000 euros siempre que, al menos, el 40 por 100 del coste de las actuaciones se deba a la necesidad de rehabilitación de edificios y viviendas para adecuarlos, a efectos del realojo temporal, total o parcial, de la población afectada. Los edificios objeto de adecuación podrán, excepcionalmente, estar ubicados fuera del ámbito del área de rehabilitación.

2. La financiación concertada específica establecida en este artículo deberá ser acordada, individualmente para cada área y dentro del número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento, concretándose, asimismo, las aportaciones financieras, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención. La subvención podrá ser abonada fraccionadamente en función del desarrollo de las correspondientes actuaciones y de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 62.-Declaración y gestión de las áreas de rehabilitación integral.

1. Los municipios proponentes deberán redactar y presentar ante la Dirección General competente en materia de vivienda una memoria-programa donde se recojan, al menos, las correspondientes delimitaciones geográficas, los elementos sociológicos, técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, en especial la estimación de los costes, justificando la viabilidad financiera de la operación y cuantas otras cuestiones resulten preceptivas conforme a la normativa estatal y autonómica.

2. La Diputación General de Aragón podrá promover convenios, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, con entidades financieras, entidades aseguradoras, organizaciones profesionales y entidades sin ánimo de lucro, para una mejor gestión de las áreas de rehabilitación integral y, en particular, para fomentar su declaración.

3. Mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda podrá desarrollarse el régimen de declaración y gestión en áreas de rehabilitación integral.

TITULO IV

Actuaciones en materia de suelo

Artículo 63.-Actuaciones en materia de suelo

La calificación como actuación protegida y el reconocimiento de financiación concertada para la urbanización de suelo, incluyendo en su caso, la adquisición onerosa del mismo, destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, tendrá lugar, dentro de los objetivos convenidos con el Ministerio de Vivienda, en las condiciones establecidas en el capítulo V del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

TITULO V

Mejora de la calidad, la innovación y la sostenibilidad de la edificación

Artículo 64.-Ayudas a promotores para la mejora de la calidad y la sostenibilidad de la edificación

1. Los promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas, de nueva construcción, podrán obtener subvenciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y dentro de los objetivos convenidos al efecto con el Ministerio de Vivienda, cuando dichas viviendas incorporen mejoras en su calidad, por encima de los mínimos obligatorios, que contribuyan a mejorar el grado de sostenibilidad de la edificación.

2. Igualmente, los promotores de las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas podrán obtener las subvenciones por mejoras de eficiencia energética, con arreglo a lo establecido en el citado artículo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 65.-Fomento de experiencias innovadoras

La Administración de la Comunidad Autónoma podrá convenir con el Ministerio de Vivienda, con arreglo a lo establecido en el artículo 72 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, la financiación de la urbanización y ejecución de promociones de viviendas protegidas que incorporen criterios de sostenibilidad o introduzcan experiencias innovadoras en cuanto a viviendas protegidas.

TITULO VI

Participación y seguimiento

Artículo 66.-Comisión de participación y seguimiento

1. Se crea la Comisión de participación y seguimiento del Plan de Vivienda 2005-2009 como órgano participativo y de asesoramiento.

2. La Comisión tendrá la siguiente composición:

a) El Consejero competente en materia de vivienda, que la presidirá.

b) El Director General competente en materia de vivienda.

c) Dos funcionarios de la Dirección General competente en materia de vivienda, uno de los cuales actuará como Secretario.

d) Un representante de la Federación aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias.

e) Un representante de las entidades financieras con sede principal en Aragón.

f) Un representante de las asociaciones de promotores aragonesas.

g) Un representante de las asociaciones de cooperativas y empresas gestoras de cooperativas y proyectos inmobiliarios aragonesas.

h) Un representante de las asociaciones de consumidores aragonesas.

3. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se desarrollará el régimen de la Comisión.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-Modificación de parámetros.

Por Orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrán modificar los precios y rentas máximos y demás parámetros numéricos referenciales de este Decreto.

Segunda.-Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

El Departamento competente en materia de vivienda instará al Ministerio de Vivienda, en el primer periodo hábil para ello conforme a la normativa estatal, la declaración de los siguientes ámbitos territoriales de precio máximo superior:

a) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B.

Provincia de Huesca Aísa, Canfranc, Chía, Benasque, Hoz de Jaca, Jaca, Panticosa, Sallent de Gallego, San Juan de Plan, Sesué, Santa Cruz de las Serós, Vilanova

Provincia de Zaragoza Zaragoza

b) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C.

Provincia de Huesca Biescas, Borau, Broto, Campo, Castejón de Sos, Huesca, Jasa, Laspaúles, Laspuña, Puente la Reina, Sahún, Seira, Villanúa.

Provincia de Teruel San Agustín, Teruel

Provincia de Zaragoza Cuarte de Huerva, Perdiguera, La Puebla de Alfindén, Villanueva de Gallego, Utebo

Tercera.- Municipios de relevancia territorial.

1. A los efectos establecidos en la letra b) del artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, se declaran municipios de relevancia territorial, obligados en consecuencia a realizar las reservas mínimas establecidas en el citado precepto, los siguientes:

Provincia de Huesca Almudévar, Ansó, Benasque, Biescas, Borau, Canfranc, Castejón de Sos, Chimillas, Igríes, La Puebla de Castro, La Sotonera, Laspaúles, Panticosa, Quicena, Sahún, Sallent de Gallego, Sariñena, Seira, Tierz, Vicién, Villanúa y Yésero

Provincia de Teruel Albarracín, Alcalá de la Selva, Alcorisa, Calamocha

Provincia de Zaragoza Alfajarín, Borja, Cadrete, Cuarte de Huerva, El Burgo de Ebro, Epila, Figueruelas, Fuentes de Ebro, Jaraba, La Joyosa, La Muela, La Puebla de Alfindén, María de Huerva, Novallas, Nuez de Ebro, Pastriz, Pinseque, Perdiguera, Ricla, Sobradriel, San Mateo de Gallego, Torres de Berrellén y Villanueva de Gállego

2. En orden a garantizar la exigibilidad de las reservas será de aplicación lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre.

3. El Consejero competente en materia de vivienda podrá ejercer las facultades establecidas en la letra b) del artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, y modificar el listado de municipios establecido en esta disposición.

Cuarta.- Subvenciones a la vivienda de promoción pública.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón gestionará a los adquirentes en primera transmisión de viviendas protegidas de promoción pública una subvención personal y especial por un importe coincidente con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas.

Quinta.- Habilitación de entidades gestoras de bolsas municipales de vivienda en alquiler y entidades colaboradoras. El titular del Departamento competente en materia de vivienda establecerá, mediante Orden, las condiciones que habrán de cumplir las entidades gestoras de vivienda en alquiler y las entidades colaboradoras para su habilitación como tales.

Sexta.- Sistema de concesión de las subvenciones

1. Las subvenciones reguladas en este Decreto se sujetarán al sistema de concesión directa previsto en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. La tasación independiente en materia de adquisición de inmuebles a que se refiere el artículo 30.5 de la ley general de subvenciones, de 17 de noviembre de 2003, se entiende cumplida si la citada adquisición se produce dentro de los parámetros numéricos y de precios señalados en este Decreto. Las unidades administrativas competentes en materia de vivienda realizarán esta comprobación de oficio, como una parte mas de la instrucción del procedimiento.

3. Los beneficiarios de las subvenciones podrán subcontratar con uno o varios terceros la ejecución total o parcial de la actividad subvencionable. A estos efectos, de acuerdo con el artículo 29.3 de la Ley General de Subvenciones, de 17 de noviembre de 2003, sera suficiente con la comunicación por parte del beneficiario de los datos de identificación del citado tercero.

Séptima.- Tabla de equivalencia de tipologías de viviendas protegidas con las previstas en este Decreto.

Cuando resulte preciso para la aplicación de lo establecido en este Decreto será de aplicación la siguiente tabla de equivalencias entre las tipologías establecidas en el Decreto 180/2002, de 28 de mayo, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005, y las reguladas en este Decreto:

Tipologías del Decreto 180/2002 Tipologías recogidas en este Decreto

Vivienda de promoción pública Vivienda de promoción pública

Vivienda de promoción privada de régimen especial Vivienda de promoción privada de régimen especial

Vivienda de promoción privada de precio básico Vivienda de promoción privada de precio general (sin perjuicio de disposición transitoria segunda)

Vivienda de promoción privada de precio máximo Vivienda de promoción privada de precio general

Vivienda de promoción privada de precio tasado

Vivienda de alquiler a 10 años Vivienda de renta básica a 10 años

Vivienda de alquiler a 25 años Vivienda de renta básica a 25 años

Vivienda de renta tasada a 10 años

Vivienda de renta tasada a 25 años

Octava.- Vigencia de las ayudas y subvenciones previstas en este Decreto.

1. La aplicación del régimen de ayudas y subvenciones establecidas en los títulos primero, segundo y cuarto y en los capítulos tercero y cuarto del título tercero de este Decreto quedará condicionada a la adopción y vigencia de los convenios de financiación correspondientes con el Ministerio de Vivienda conforme a las siguientes reglas:

a) En tanto no se adopte y comience a aplicarse el convenio bilateral previsto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, no podrá reconocerse el derecho a la financiación concertada regulada en el mismo y en este Decreto para los ejercicios 2005 a 2008.

b) En tanto no se adopte y comience a aplicarse, en su caso, convenio bilateral correspondiente al ejercicio 2009, no podrá reconocerse el derecho a obtener financiación concertada.

2. La aplicación del régimen de ayudas y subvenciones establecidas en el capítulo segundo de este Decreto para el fomento de la rehabilitación aislada de edificios y viviendas será de inmediata aplicación, pudiendo reconocerse anticipadamente durante el ejercicio 2005 financiación concertada con cargo a los créditos presupuestarios específicos del ejercicio 2006.

3. Mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda podrá suspenderse la admisión de solicitudes de calificación o financiación concertada en todas o algunas de las líneas reguladas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, y en este Decreto.

Novena.- Promociones calificadas provisionalmente sin solicitantes.

1. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá denegar la autorización a la que se refiere el artículo 15.1 de este Decreto cuando la promoción para la que se solicita calificación provisional y financiación concertada esté ubicada en ámbitos territoriales en los que la demanda de vivienda protegida según los datos del Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón sea inferior al número de viviendas de la promoción.

2. Cuando las viviendas declaradas provisionalmente protegidas no pudieran adjudicarse en venta o alquiler por inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirirlas o arrendarlas, el promotor podrá solicitar de la Dirección General competente en materia de vivienda la adjudicación a unidades de convivencia que, cumpliendo los restantes requisitos de acceso a viviendas protegidas, cuenten con rentas que no superen 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples. Cuando aun así no pudiesen adjudicarse las viviendas, el promotor podrá solicitar la calificación definitiva de las viviendas susceptibles de venta o alquiler por solicitantes inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida quedando las restantes viviendas como libres siempre que sea posible cumplir las siguientes reglas:

a) Deberán identificarse indubitadamente las viviendas libres y protegidas en la declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

b) Siempre que fuese posible las viviendas protegidas deberá ubicarse en plantas consecutivas o en núcleos de escalera con accesos independientes, de forma que resulte imposible físicamente su conexión.

c) La promoción deberá ejecutarse conforme al proyecto calificado provisionalmente independientemente del régimen al que queden sujetas las viviendas, extendiéndose el control que se realice en el trámite de calificación definitiva al conjunto de la promoción.

3. Cuando ninguna de las viviendas declaradas provisionalmente protegidas pudiera adjudicarse en venta o alquiler por inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirirlas o arrendarlas, el promotor podrá desistir del expediente de protección, quedando sin efecto la calificación provisional previa devolución íntegra de las ayudas percibidas y regularización de las exenciones fiscales disfrutadas con los intereses que en cada caso procedan.

Décima.- Promociones por fases.

1. Las promociones de viviendas protegidas deberán ejecutarse al amparo de un único expediente y calificación, tanto provisional como definitiva.

2. Excepcionalmente, cuando por motivos justificados no fuese posible la separación de la actuación en diferentes promociones, podrá realizarse una sola promoción por fases. Se considerarán justificados, siempre que no existan solicitantes inscritos en el Registro para cubrir una promoción más amplia, motivos tales como la imposibilidad legal o urbanística de segregar la parcela o la existencia de elementos o servicios comunes que hayan de ubicarse en un determinado cuerpo de edificación.

3. La solicitud de calificación provisional de la primera fase deberá incluir el proyecto de urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide la actuación y delimitándolas en los planos con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase. Cada una de las fases será objeto de un expediente específico de calificación provisional y definitiva, que incluirá las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización que, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, se hayan de ejecutar con cada fase.

4. La calificación provisional de una o varias de las fases en que el proyecto se divida no otorgará al promotor el derecho a obtener la calificación de las restantes, que se resolverán conforme a la normativa vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional de la respectiva fase.

5. La ejecución de los elementos y servicios comunes a todas las fases se incluirá en la primera fase.

6. Cada fase deberá cumplir el porcentaje que legalmente proceda de reserva de viviendas para minusválidos sin que el número final de viviendas reservadas en el conjunto de las fases resulte inferior al que hubiera procedido si se hubiesen promovido conjuntamente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Suelos reservados para la construcción de vivienda protegida.

1. La calificación de viviendas protegidas de precio o renta tasados en ámbitos en relación con los cuales se haya suscrito convenio urbanístico con el Municipio correspondiente que obligue a la promoción de concretas tipologías de vivienda protegida a la entrada en vigor de este Decreto requerirá la previa remisión del convenio, revisado conforme a las tipologías reguladas en este Decreto, al Departamento competente en materia de vivienda.

2. La calificación de viviendas protegidas de precio o renta tasados en ámbitos en los que se haya aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada obligando a la promoción de concretas tipologías de vivienda protegida a la entrada en vigor de este Decreto requerirá la previa remisión de convenio urbanístico con el Municipio al Departamento competente en materia de vivienda.

Segunda.- Suelos reservados para la construcción de viviendas protegidas de precio básico conforme al 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.

1. Cuando en virtud de convenio urbanístico, planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o acuerdo de adjudicación de suelo por cualquier administración o empresa pública se haya pactado o previsto la promoción de

viviendas protegidas de precio básico conforme al 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, y éstas no hayan sido calificadas provisionalmente como protegidas, se calificarán como viviendas protegidas de precio general siendo de aplicación para la determinación de precios y rentas máximos un precio por metro cuadrado útil que no excederá del establecido para las viviendas de régimen especial en este Decreto para cada área geográfica, sin perjuicio del incremento adicional de precios que pueda corresponder a las viviendas ubicadas en ámbitos territoriales de precio máximo superior. Podrán también calificarse como viviendas protegidas de nueva construcción para venta de régimen especial con arreglo al régimen establecido para éstas.

2. Las viviendas protegidas a las que se refiere esta disposición podrán calificarse como viviendas de precio general, sin quedar sujetas a la limitación de precio máximo prevista en el apartado anterior, únicamente cuando la promoción de viviendas protegidas de precio básico se hubiese pactado en convenio urbanístico o previsto en planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada. Se requerirá para ello requerirá la previa remisión del convenio, revisado conforme a las tipologías reguladas en este Decreto, al Departamento competente en materia de vivienda.

Tercera.- Inclusión en el nuevo Plan de actuaciones calificadas al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. Podrán acogerse a lo establecido en este Decreto, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, las actuaciones con solicitud de calificación provisional en tramitación o con calificación provisional otorgada en la que se reconozca el derecho a la concesión de financiación concertada, que no haya sido autorizado préstamo concertado por el Ministerio de Vivienda. En ningún caso podrá modificarse el precio pactado en contratos suscritos antes de la entrada en vigor de este Decreto.

Cuarta.- Vigencia de la Orden de 4 de junio de 2002

La Orden de 4 de junio de 2002 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, seguirá en vigor en tanto no se apruebe una Orden que la sustituya.

Quinta.- Límites de repercusión de suelo.

Lo establecido en el artículo 5 de este Decreto no será de aplicación en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de promociones que se desarrollen en suelos obtenidos en concursos para la enajenación de suelos convocados por cualquier Administración o empresa pública o mediante adjudicación directa antes de la entrada en vigor de este Decreto.

b) Cuando se trate de promociones que se desarrollen sobre suelos adquiridos antes de la entrada en vigor de este Decreto siempre que la compraventa y el precio puedan acreditarse mediante documento público, liquidación tributaria o instrumento análogo anterior en todo caso a la entrada en vigor de este Decreto.

Sexta.- Precios de venta de viviendas de promoción pública en segundas transmisiones.

Los precios máximos de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre y normativa de desarrollo, calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, en segunda o posteriores transmisiones, serán el 85 por ciento del que corresponda a las viviendas de promoción pública que se califiquen o hubieran podido calificarse en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, según lo dispuesto en el artículo 21 de este Decreto. Este sistema de precios será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.- Derogación expresa.

Quedan expresamente derogadas las siguientes normas:

a) 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, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda.

b) Decreto 149/2001, de 24 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se regulan las ayudas para la rehabilitación de edificios afectados por lesiones estructurales.

c) Orden de 3 de junio de 2002, del Departamento de obras públicas, urbanismo y transportes, por la que se crea la Comisión de Seguimiento del Plan de Vivienda 2002-2005.

d) Orden de 4 de junio de 2002, del Departamento de obras públicas, urbanismo y transportes, de tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional cuarta de este Decreto.

Segunda.- Derogación por incompatibilidad.

Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Remisión normativa

Se faculta al Consejero Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el ámbito de sus competencias para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Segunda.- Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».
Zaragoza, 2 de noviembre de 2005.
El Presidente del Gobierno de Aragón, MARCELINO IGLESIAS RICOU
El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, JAVIER VELASCO RODRIGUEZ