

II. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española, en el marco de los principios rectores de la política social y económica, reconoce en su artículo 47 el derecho de todos los españoles a «disfrutar de una vivienda digna y adecuada». En virtud de ello, la Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, determina que el citado artículo «se constituye en un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos en el ejercicio de sus respectivas competencias».

En este sentido el artículo 148.1.3 permite a las CCAA asumir competencias en materia de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda», competencia recogida con carácter exclusivo en el artículo 32.1.2 de nuestro Estatuto de Autonomía aprobado por la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, modificado por la Ley Orgánica 4/1999, de 8 de enero.

La citada STC 152/1988, de 20 de julio, en el marco de la distribución competencial, asienta un principio de indudable trascendencia cuando manifiesta la legitimidad competencial para que cada comunidad autónoma realice una política propia en materia de vivienda, que puede incluir, desde luego, una regulación general del sector, teniendo en cuenta la estrecha conexión de las actuaciones sobre la vivienda con la política económica, en el marco de la competencia del Estado en lo que respecta a las bases y a la coordinación de la planificación general de la actividad económica recogida en el artículo 149.1.13 de la Constitución, y teniendo en cuenta sus competencias en materia de ordenación del crédito.

En este sentido, el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, se define como una iniciativa formulada desde el Estado a las Comunidades Autónomas y, en su medida, y a través de estas, a las Corporaciones Locales, para colaborar en una tarea que el Estado, por sí solo, no puede culminar.

En este contexto, la Junta de Castilla y León, a través de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento, ha elaborado el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, utilizando la técnica planificadora a largo plazo para trascender al instrumento básico de programación a corto plazo que es el presupuesto, tal y como ya se ha experimentado en otros ámbitos de la acción administrativa.

El Plan Director de Vivienda y Suelo es en este sentido el resultado del ejercicio de la potestad pública de intervención participativa y concertación interadministrativa, así como de integración de los entes públicos y del sector privado afectados, en este caso, nuestra Administración Pública, la del Estado, los Entes Locales y el conjunto de actores privados que intervienen en el proceso de vivienda y suelo. Recoge, por otra parte, respuestas a las nuevas demandas en materia de vivienda y suelo de la región.

Los principales objetivos del Plan Director consisten en fomentar una oferta diversificada de viviendas que cubra las diferentes demandas de todas las capas de población, incrementar la oferta de suelo urbanizado

asequible para la promoción de viviendas protegidas, y potenciar los patrimonios públicos de suelo urbanizado, progresar en la rehabilitación de edificios y viviendas, así como en la reforma y mejora de conjuntos urbanos, atender a los grupos sociales que presentan problemas singulares de vivienda, incentivar la participación del sector privado, implicar a todas las Administraciones Públicas, y, finalmente, mejorar la calidad de las viviendas y la transparencia del mercado.

Sobre la base de los objetivos expuestos, se marcan una serie de estrategias, las cuales se han plasmado en las líneas de actuación contempladas por este Decreto, todo ello, en el marco de la nueva configuración de la sociedad castellano y leonesa, fruto de su evolución demográfica, así como de la experiencia de la ejecución del plan anterior.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León en sesión de 27 de marzo de 2002,

DISPONGO

TÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- Objeto.

1.- Es objeto del presente Decreto el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones contempladas en el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León de 17 de enero de 2002.

Asimismo tiene por objeto establecer las normas necesarias para la aplicación en la Comunidad de Castilla y León de las medidas de financiación del Plan estatal de vivienda y suelo vigente.

Para ello, se definen las actuaciones en materia de vivienda, fomento de la vivienda en alquiler, rehabilitación y suelo, y se determina su sistema de financiación, gestión y procedimiento de tramitación.

2.- Se regulan las Comisiones Territoriales de Vivienda, y los registros de viviendas adaptadas y de personas con movilidad reducida demandantes de viviendas adaptadas.

3.- Se regulan, además, otros órganos encargados de velar por el seguimiento y ejecución del Plan Director de Vivienda y Suelo, de las actuaciones contempladas en el presente Decreto, así como otras actuaciones encaminadas a la misma finalidad.

Artículo 2.- Modalidades de actuación protegida.

1.- El presente Decreto regula las siguientes modalidades de actuaciones protegidas:

A) Actuaciones protegidas en materia de vivienda:

I.- Promoción para venta o uso propio

1.º- Viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión privada:

- Viviendas Protegidas de la Comunidad de Castilla y León

- Apartamentos Protegidos

- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial

- Vivienda Rural Protegida

2.º– Viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión pública:

- Viviendas de Promoción Directa
- Viviendas Concertadas

II.– Adquisición de viviendas existentes

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

III.– Actuaciones protegidas para el alquiler

1.º– Viviendas de Protección Pública de nueva construcción en alquiler de gestión privada:

- Viviendas Protegidas para Arrendamiento
- Alojamientos Protegidos

2.º– Viviendas de Protección Pública de nueva construcción en alquiler de gestión pública:

- Viviendas Concertadas en alquiler
- Alojamientos Protegidos Públicos

3.º– Ayudas a arrendatarios.

IV.– Ayudas complementarias a grupos sociales singulares

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

B) Actuaciones protegidas en materia de Rehabilitación

- Rehabilitación de Edificios
- Rehabilitación de Viviendas
- Áreas de Rehabilitación
- Rehabilitación de Vivienda Rural
- Entornos de Rehabilitación Agrupada

C) Actuaciones Protegidas en materia de Suelo:

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

Artículo 3.– Viviendas de Protección Pública.

1.– Las «Viviendas de Protección Pública» son aquellas viviendas de protección oficial que destinadas a la residencia habitual y permanente de los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio, o arrendatarios, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, obtengan o no financiación cualificada, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, salvo las excepciones que la normativa aplicable determine expresamente para el caso de familias numerosas, y sean calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en los supuestos establecidos en este Decreto.

El precio máximo de venta o renta será el establecido para cada tipo de vivienda en el presente Decreto.

2.– Tendrán la consideración de Viviendas de Protección Pública:

- Viviendas Protegidas de la Comunidad de Castilla y León
- Apartamentos Protegidos
- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial
- Vivienda Rural Protegida
- Viviendas de Promoción Directa
- Viviendas Concertadas
- Viviendas Protegidas para Arrendamiento
- Alojamientos Protegidos
- Viviendas Concertadas en Alquiler
- Alojamientos Protegidos Públicos

3.– Las viviendas de protección pública se regirán por lo establecido en el presente Decreto, en su normativa de desarrollo. Y en cuanto a la

financiación el establecido en el plan estatal de vivienda y suelo vigente. En lo no previsto, les será de aplicación el régimen de viviendas de protección oficial regulado en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y normas de desarrollo.

4.– El valor del suelo se determinará teniendo en cuenta que el valor de los terrenos, incluido el presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder de la suma del 25 por 100 del precio máximo de venta de las viviendas y anejos protegidos, más el valor de repercusión de suelo, calculado sobre el precio de venta de mercado, de las otras edificaciones anejas que no estén sometidas a precio máximo de venta.

El porcentaje señalado en el párrafo anterior será del 15 por 100 para el caso de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.

Artículo 4.– Formas de financiación cualificada.

La financiación cualificada de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo regulada en este Decreto podrá adoptar las siguientes modalidades:

A.– Préstamos cualificados, concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos por la Administración General del Estado o la Administración de la Comunidad de Castilla y León con las mismas. Las características de los préstamos serán las que se determinan en la normativa estatal o las que se especifican en este Decreto y normativa de desarrollo, respectivamente.

B.– Ayudas económicas directas:

- a) Subsidiación de los préstamos cualificados. La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses –o sólo de intereses, en el periodo de carencia, cuando proceda– del préstamo cualificado.
- b) Subvenciones a fondo perdido con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, en las condiciones que se determinen en la normativa estatal.
- c) Ayudas otorgadas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, con cargo a sus Presupuestos, pudiendo ser monetarias o en especie, mediante la aportación de suelo, o en cualquier otra forma que se determinen.
- d) Subsidiación por parte de la Administración de la Comunidad de Castilla y León del tipo de interés de los préstamos cualificados.

C.– Financiación especial para el caso de Viviendas de Promoción Directa, consistente en la adjudicación de las viviendas a precios por debajo de su coste, y el otorgamiento al adjudicatario de un aplazamiento en el pago del precio de las mismas con cargo a financiación propia de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 5.– Ámbitos municipales.

1.– A efectos del presente Decreto, el territorio de la Comunidad de Castilla y León se divide en los siguientes tres ámbitos municipales:

- a) **Ámbito municipal 1.º**– Constituido por los municipios que sean considerados como singulares, a cuyo efecto se elevará por la Administración de la Comunidad de Castilla y León la correspondiente propuesta al Ministerio de Fomento.
- b) **Ámbito municipal 2.º**– Constituido por las capitales de provincia que no estén incluidas en el ámbito anterior y los siguientes municipios:
 - Provincia de Ávila: Arévalo y Arenas de San Pedro
 - Provincia de Burgos: Miranda de Ebro, Aranda de Duero y Briviesca.
 - Provincia de León: Ponferrada, San Andrés de Rabanedo, Villablino, Astorga, Bembibre, La Bañeza, Villaquilambre y Fabero.
 - Provincia de Palencia: Guardo, Aguilar de Campoo, Venta de Baños y Villamuriel de Cerrato.
 - Provincia de Salamanca: Béjar, Ciudad Rodrigo, Santa Marta de Tormes, Peñaranda de Bracamonte y Villamayor.
 - Provincia de Segovia: Cuéllar, La Granja de San Ildefonso y El Espinar.
 - Provincia de Soria: Almazán y El Burgo de Osma.
 - Provincia de Valladolid: Medina del Campo, Laguna de Duero, Tordesillas, Iscar, Tudela de Duero, Simancas, Zaratán, La Cistérniga, Arroyo de la Encomienda Santovenia de Pisuegra y Boecillo.
 - Provincia de Zamora: Benavente y Toro.
- c) **Ámbito municipal 3.º**– Constituido por el resto de los municipios de la Comunidad.

Artículo 6.- Concepto de Núcleo rural.

1.- A los efectos del presente Decreto, se considera núcleo rural, los siguientes:

- Los núcleos de población incluidos en el ámbito municipal 3º inferiores a 10.000 habitantes.
- Otros núcleos cuando así se establezca mediante Orden de la Consejería de Fomento.

2.- No podrán ser objeto de la financiación que contempla este Decreto los terrenos que de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística de Castilla y León no tengan la consideración de suelo urbano, salvo los suelos clasificados como suelo rústico para actuaciones destinadas a «usos excepcionales», de carácter residencial, autorizados de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística de Castilla y León.

Artículo 7.- Precios máximos de venta o adjudicación.

1.- Los precios máximos de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas de Protección Pública en cada ámbito territorial serán el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por los siguientes factores:

	En compra	En alquiler	Régimen especial	Promoción directa	Viviendas concertadas
A.M. 1.º	1,70	1,375	1,238	0,75	1,10
A.M. 2.º	1,56	1,25	1,125	0,75	1,10
A.M. 3.º	1,40	1,25	1,125	0,75	1,10

2.- Cuando la promoción incluya garajes, trasteros y, en el caso de Vivienda Rural Protegida, anejos rurales, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

3.- A efectos de determinación del precio máximo total de venta o adjudicación, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, y 25 metros cuadrados de superficie útil para el conjunto de los anejos rurales de la Vivienda Rural Protegida, con independencia de que su superficie real sea superior.

4.- Cuando se enajene suelo público, la Administración Pública podrá aplicar un coeficiente reductor a los anteriores precios máximos, que será de obligado cumplimiento para los promotores adquirentes del suelo.

5.- En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de protección pública, el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá superar el establecido, por metro cuadrado de superficie útil, en aplicación de los apartados anteriores, para las viviendas calificadas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en el mismo ámbito municipal; sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional tercera del presente Decreto.

Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen de protección de la vivienda.

Artículo 8.- Ingresos familiares corregidos.

1.- La forma de determinar los ingresos familiares y sus coeficientes correctores en las actuaciones contempladas en el presente Decreto será la establecida en el presente artículo, salvo para el caso de las viviendas de protección pública de promoción directa que se regulará por lo dispuesto en su normativa específica.

2.- Los ingresos familiares a los efectos de la aplicación del presente Decreto, se determinarán en función de la cuantía, corregida según se establece en el apartado 3 de este artículo, de la parte general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a las mencionadas parte general y especial de la base reguladas en los artículos 38 y 39, respectiva-

mente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

3.- A efectos de este Decreto, se entiende por ingresos familiares los determinados conforme al apartado 1 anterior, referidos a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.

4.- Los coeficientes correctores de los ingresos familiares, en función del número de miembros de la unidad familiar y del ámbito municipal donde se ubique la vivienda, serán los siguientes:

N.º de miembros de la unidad familiar	COEFICIENTE CORRECTOR		
	ámbito municipal		
	1.º	2.º	3.º
1 ó 2	0,80	0,90	1,00
3	0,78	0,87	0,97
4	0,74	0,84	0,93
5	0,70	0,79	0,88
6 o más	0,66	0,75	0,83

En los siguientes casos, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido:

- Cuando algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

5.- La solicitud de financiación cualificada, en cualquiera de sus modalidades, implicará la autorización para que la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León pueda solicitar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones públicas.

Artículo 9.- Promotores.

1.- Podrán ser promotores de las actuaciones protegidas las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, o las personas jurídicas, públicas o privadas, salvo lo que se especifique expresamente para cada tipo de actuación.

2.- Las cooperativas de viviendas, y las sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de Viviendas de Protección Pública y operaciones relacionadas con dichos fines sociales, habrán de proceder a su inscripción en el registro de entidades de la Consejería de Fomento como requisito previo para iniciar los expedientes que se tramiten para el otorgamiento de las calificaciones y ayudas correspondientes.

3.- Las cooperativas de viviendas cuyos estatutos sociales prevean la constitución de secciones para el desarrollo de más de una fase o promoción de Viviendas de Protección Pública y siempre que todas las secciones tengan representación en el Consejo Rector, en el momento de la solicitud de la calificación provisional deberán acreditar que dicha sección, incluyendo su representación en el Consejo Rector, cumple con las condiciones establecidas para acceder a la financiación cualificada de estas viviendas.

Artículo 10.- Calificación de Viviendas de Protección Pública.

1.- La calificación de las Viviendas de Protección Pública, tanto provisional como definitiva, será otorgada mediante Resolución del Jefe del Departamento Territorial de Fomento en cada Provincia.

Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar los siguientes extremos:

- Consignación de las normas que determinan el régimen de financiación de las actuaciones objeto de calificación.
- Identificación del promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- Tipo de vivienda, según la clasificación establecida por el artículo 3.º del presente Decreto.
- Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o no de garajes y trasteros, especificando si son o no vinculados, así como su respectiva superficie.

- Régimen de acceso y uso de las viviendas.
- Precio máximo de venta y/o renta.
- Plazo de duración del régimen de protección.
- Financiación cualificada correspondiente en cada caso, condicionada a la existencia de disponibilidad presupuestaria.
- Expresión de que la financiación cualificada estará sometida, en su posible concesión y condiciones a las limitaciones establecidas en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

– Cumplimiento de la oferta realizada en el caso de que el solar pro venga de un concurso de enajenación de suelo, o de una convocatoria de Viviendas Concertadas.

2.– La calificación provisional de las Viviendas de Protección Pública se solicitará por el promotor de las mismas para edificaciones que comprendan edificios completos y se acojan a uno sólo de los tipos definidos en el apartado segundo del artículo 3º. La calificación se solicitará para promociones que abarquen fincas registrales completas.

3.– En los casos de promoción para uso propio, la calificación de dichas viviendas será denegada si el solicitante no cumple las condiciones exigidas en el presente Decreto para el acceso a cada tipo de Vivienda de Protección Pública.

4.– La falta de resolución expresa respecto de las solicitudes de calificación de viviendas protegidas tendrá efectos estimatorios, transcurridos tres meses desde la presentación de aquéllas cuando se trate de la calificación provisional, y efectos desestimatorios, transcurridos tres meses cuando se refieran a la calificación definitiva.

Artículo 11.– Calificación de actuación protegida de rehabilitación.

1.– La calificación de una actuación protegida en materia de rehabilitación, tanto provisional como definitiva, será otorgada mediante Resolución del Jefe del Departamento Territorial de Fomento en cada Provincia.

2.– Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar, al menos, los siguientes extremos:

- Identificación de los promotores (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- Tipo de actuación, según la clasificación establecida en el plan estatal de vivienda y suelo, y características de la misma.
- Cumplimiento de las condiciones objetivas de la actuación para su calificación.
- Cumplimiento de las condiciones subjetivas de los solicitantes para acceder, en su caso, a la financiación cualificada.

- Presupuesto protegido.
- Financiación cualificada correspondiente en cada caso, condicionada a la existencia de disponibilidad presupuestaria.

– Expresión de que la financiación cualificada estará sometida, en su posible concesión y condiciones a las limitaciones establecidas en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

Artículo 12.– Calificación de actuación protegida de suelo.

1.– La calificación de una actuación protegida en materia de suelo, tanto provisional como definitiva, será otorgada por el Jefe de Departamento Territorial de Fomento.

2.– Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar, al menos, los siguientes extremos:

- Identificación del promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- Condicionantes urbanísticos de planeamiento y gestión.
- Número de viviendas programadas, especificando el porcentaje correspondiente a Viviendas de Protección Pública y su tipo.
- Plazos de desarrollo de las obras de urbanización y edificación.
- Presupuesto de la actuación.
- Financiación cualificada de las actuaciones objeto de calificación correspondiente en cada caso, condicionada a la existencia de disponibilidad presupuestaria.
- Expresión de que la financiación cualificada estará sometida, en su posible concesión y condiciones a las limitaciones establecidas en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

Artículo 13.– Visado de contratos.

1.– Los contratos de opción de compra, compraventa o adjudicación de las viviendas de protección pública y sus anejos, deberán presentarse para su visado en el Departamento Territorial de Fomento de la provincia donde se ubique la vivienda, en el plazo máximo de un mes desde su otorgamiento, recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas. Esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen o arrienden a adquirentes de viviendas de protección pública situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes. En el caso de adquisición protegida de otras viviendas existentes, el visado deberá ser solicitado por el adquirente en el plazo máximo de cuatro meses desde la celebración del contrato que permita el acceso a la vivienda.

Asimismo se presentarán para su visado, en el plazo señalado en el párrafo anterior, los contratos de arrendamiento protegido de las viviendas y anejos vinculados. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda.

Junto con los documentos señalados, los transmitentes, adquirentes y arrendadores de viviendas deberán presentar, juntamente con el contrato opción de compra, compraventa o adjudicación o arrendamiento, para su correspondiente visado, la documentación acreditativa de que el adquirente, adjudicatario, o arrendatario de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas.

2.– Para el visado del contrato de opción de compra, compraventa o adjudicación y arrendamiento deberá comprobarse, además de la inclusión de las cláusulas obligatorias establecidas en la normativa vigente, los siguientes extremos:

- Identificación del expediente, tipo de actuación protegida objeto de visado y ubicación.
- Identificación del/los/las solicitante/s e ingresos corregidos en número de veces el salario mínimo interprofesional.
- Fecha del contrato de opción de compra, compraventa o adjudicación o arrendamiento.
- Fecha de construcción del inmueble (inicio y terminación previsible, en su caso).
- Superficie útil de la vivienda, garaje y otros anejos con expresión de su vinculación a la vivienda, en su caso.
- Precio de venta o renta por metro cuadrado útil de la vivienda, garaje y otros anejos.
- Ámbito municipal en el que se ubica la vivienda.
- Precio máximo de venta o renta de la vivienda, garaje y otros anejos.
- Fecha de calificación provisional y definitiva en su caso, número de expedientes de calificación y régimen de uso, en su caso.
- Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer que sean de aplicación a las viviendas de protección pública.
- Los derechos de tanteo y retracto a que se refiere el artículo 16 de este Decreto.

Artículo 14.– Descalificación.

1.– Las Viviendas de Protección Pública reguladas por este Decreto y normativa de desarrollo no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas.

2.– Las viviendas de Promoción Directa en ningún caso podrán ser objeto de descalificación.

3.– La falta de resolución expresa respecto de las solicitudes de descalificación de viviendas de protección pública tendrá efectos desestimatorios transcurridos tres meses desde la presentación de aquéllas.

Artículo 15.– Prohibición y limitaciones a la facultad de disponer.

1.– Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las Viviendas de Protección Pública, durante el plazo de diez años contados desde la formalización del préstamo cualificado. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por motivos justificados, mediante autorización del Departamento Territorial de Fomento, donde se hará constar expresamente el precio máximo de venta.

En el supuesto de transmisión dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, se requerirá la previa cancelación del préstamo cualificado y el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

2.- Las limitaciones a que se refiere el artículo 14 y el apartado anterior del presente artículo se harán constar expresamente en la escritura de compraventa o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en las escrituras de formalización del préstamo hipotecario, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición y limitaciones por medio de nota marginal.

3.- Las viviendas de Promoción Directa, no podrán transmitirse inter vivos durante el plazo de cinco años desde la fecha de formalización del contrato de compraventa, y siempre que previamente se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por motivos justificados, mediante autorización del Departamento Territorial de Fomento, donde se hará constar expresamente el precio máximo de venta.

El adquirente en segunda o posterior transmisión de las Viviendas de Promoción Directa sólo podrá acceder a ella si reúne los requisitos que, en la fecha de la compraventa, sean exigidos por la normativa vigente para el acceso a este tipo de viviendas. A tales efectos, se requerirá la autorización del Departamento Territorial de Fomento una vez comprobados dichos extremos.

4.- La Consejería de Fomento podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto sobre las Viviendas de Promoción Directa y de las Viviendas Concertadas, en las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

Artículo 16.- Derechos de tanteo y retracto.

1.- En los casos en los que el presente Decreto establezca los derechos de tanteo y retracto a favor de la Comunidad de Castilla y León o ente público a quien la misma ceda dichos derechos, se ejercerán de la siguiente forma:

a) El derecho de tanteo tendrá una vigencia de diez años contados desde el otorgamiento de cada una de las escrituras, de compraventa de la parcela, en su caso, y de compraventa de las viviendas en primera y posteriores transmisiones. Se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a aquél en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor al titular del derecho de tanteo, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) El derecho de retracto, por igual plazo de diez años, se podrá ejercitar con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

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

2.- Los derechos de tanteo y retracto figurarán expresamente en las escrituras de compraventa de las parcelas, en el caso de enajenación de las mismas, y en cualquier caso en las de compraventa de las viviendas, en las de división horizontal, y en posteriores escrituras.

TÍTULO II

Actuaciones en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Promoción para venta o uso propio

Sección 1.ª- Viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión privada

Artículo 17.- Viviendas Protegidas de la Comunidad de Castilla y León.

1.- Las Viviendas Protegidas de la Comunidad de Castilla y León son aquellas Viviendas de Protección Pública, promovidas para venta o uso propio, calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

2.- El precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil será el establecido en el artículo 7 para la modalidad de «en compra».

3.- La financiación cualificada para la promoción de este tipo de viviendas será la establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.

Asimismo, los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de estas viviendas, podrán acogerse a las ayudas que les correspondan en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente y, en su caso, a las definidas en el Capítulo IV del título II de este Decreto.

Artículo 18.- Apartamentos Protegidos.

1.- Los Apartamentos Protegidos son aquellas viviendas de protección pública que destinadas a sectores específicos de la población, tales como tercera edad, jóvenes, entre otros, tengan una superficie útil máxima de 60 m², y sean promovidas por personas físicas agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro de utilidad pública, o por Corporaciones Locales, y sean calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

2.- La superficie protegida a efectos de financiación cualificada no excederá de 40 m² útiles. También será protegida la superficie correspondiente a los servicios comunes vinculados a los apartamentos, con un máximo del 20 por 100 de la superficie útil total protegida de los apartamentos.

Se entenderá por servicios comunes, los locales destinados al uso común de los usuarios, tales como salones, comedores, cocinas, almacenes, enfermería, gimnasio, salas de juego, bibliotecas, y espacios similares.

No se entenderá por servicios comunes las superficies correspondientes a portales, escaleras, ascensores, pasillos, distribuidores y cuartos de instalaciones, así como los garajes y trasteros.

3.- A efectos de su calificación podrá admitirse, debidamente justificado, distribuciones y superficies interiores de los apartamentos diferentes a las previstas en la normativa de las viviendas de protección oficial, sin perjuicio del cumplimiento del resto de la normativa aplicable vigente. En todo caso, cada apartamento deberá disponer al menos de un cuarto de baño, un dormitorio y una cocina-sala que podrá estar incluida dentro de aquel.

4.- El precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil de apartamento y servicios comunes, se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 7, para la modalidad de «en compra».

A tal efecto, sólo será computable como máximo una superficie útil de servicios comunes por cada apartamento, equivalente al 20 por 100 de la superficie de éste, con independencia de que la superficie real de aquellos sea superior.

5.- La financiación cualificada para la promoción de los apartamentos protegidos será la establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.

Asimismo, los adquirentes y adjudicatarios de estas viviendas, podrán acogerse a las ayudas que les correspondan en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente y, en su caso, a las definidas en el Capítulo IV del Título II de este Decreto.

Para el cálculo de la financiación cualificada, se sumará a la superficie útil protegida de cada apartamento, la superficie que le corresponda de servicios comunes, con un máximo del 20 por 100 de aquella superficie.

Artículo 19.- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.

1.- Las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial son aquellas Viviendas de Protección Pública, promovidas para venta, uso propio o alquiler, calificadas como tales por la Comunidad de Castilla y León.

Las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial, se destinarán, obtengan o no financiación cualificada, a adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio y arrendatarios, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

2.- El precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil será el establecido en el artículo 7 para la modalidad de «régimen especial».

3.- La financiación cualificada de este tipo de viviendas será la establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.

Asimismo, los adquirentes, adjudicatarios, promotores uso propio y arrendatarios de estas viviendas, podrán acogerse a las ayudas que les correspondan de las establecidas en este Decreto.

4.- En el caso de promoverse para alquiler, les será de aplicación lo establecido en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas protegidas para arrendamiento a veinticinco años, excepto el precio máximo de las viviendas, que será el establecido en el artículo 7 de este Decreto para la modalidad de «régimen especial».

Artículo 20.- Vivienda Rural Protegida.

1.- La Vivienda Rural Protegida es aquella Vivienda de Protección Pública ubicada en un núcleo rural de los definidos en el artículo 6 de este Decreto, que estando promovida individualmente para uso propio, sea calificada como tal por la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

2.- La Vivienda Rural Protegida podrá disponer, además del garaje y el trastero, de los siguientes anejos rurales:

- Taller para artesano
- Anejo para labrador, ganadero, u otro uso rural

Los anejos rurales tendrán la misma consideración a efectos de precios máximos, que los establecidos para los garajes y trasteros, conforme a lo regulado en el artículo 7 de este Decreto.

3.- El valor de la edificación sumado al del suelo, no podrá superar por metro cuadrado de superficie útil el establecido en el artículo 7 para la modalidad de «en compra».

Para el cálculo de dicho valor, se incluirán el conjunto de pagos que efectúe el promotor individual imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta.

4.- La financiación cualificada para los promotores individuales para uso propio de este tipo de viviendas será la establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública. Asimismo, podrán acogerse a las ayudas que les correspondan de las definidas en el Capítulo IV del Título II de este Decreto.

Los anejos rurales tendrán la financiación cualificada que se establezca en el Convenio que formalice la Comunidad de Castilla y León con el Ministerio de Fomento sobre actuaciones del Plan de vivienda y suelo.

Sección 2.ª- Viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión pública

Artículo 21.- Viviendas de Promoción Directa.

1.- Las Viviendas de Promoción Directa son aquellas Viviendas de Protección Pública promovidas o adquiridas directamente por la Consejería de Fomento, o bien a través de una empresa pública.

En las promociones de Viviendas de Promoción Directa podrán incorporarse locales comerciales y/o anejos vinculados así como locales de uso socio-cultural.

2.- El precio máximo de adjudicación por metro cuadrado de superficie útil será el establecido en el artículo 7 para la modalidad de «promoción directa».

3.- Los adjudicatarios de las Viviendas de Promoción Directa deberán cumplir las condiciones que se determinen en la normativa de desarrollo, siendo necesario, salvo en el caso de actuaciones singulares, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Acreditar unos ingresos familiares corregidos iguales o superiores al Salario Mínimo Interprofesional.
- Acreditar unos ingresos familiares corregidos iguales o inferiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.
- Acreditar la necesidad de vivienda por alguna de las causas que se determinen en la normativa de desarrollo.
- Residir al menos los 24 meses inmediatamente anteriores en el término municipal en el que se hayan ofertado viviendas, excepto en los supuestos que, en su caso, puedan establecerse.

4.- Las Viviendas de Promoción Directa, se adjudicarán a los solicitantes que reúnan las condiciones exigidas, mediante el procedimiento que se determine en la normativa de desarrollo de este Decreto.

5.- La financiación cualificada para los adjudicatarios de las viviendas será la siguiente:

- Financiación especial, consistente en la adjudicación de las viviendas a precios por debajo de su coste, y el pago aplazado del 95 por 100 del precio de venta, con un plazo de amortización de 25 años y un interés anual del 5 por 100, mediante cuotas crecientes en una tasa anual del 4 por 100.

- 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.

Artículo 22.- Viviendas Concertadas.

1.- Las Viviendas Concertadas son aquellas Viviendas de Protección Pública cuya promoción para su venta haya sido impulsada por la Administración de la Comunidad de Castilla y León mediante la cesión del suelo propiedad de esta Administración a favor del promotor de las viviendas, y/o la concesión a éste de los incentivos que se establezcan en las bases de la correspondiente convocatoria pública o convenio, en su caso, y sean calificadas como tales por la Administración de Castilla y León.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas y anejos será el establecido en el artículo 7 para la modalidad de «viviendas concertadas».

2.- Podrán ser adquirentes de este tipo de viviendas las personas físicas que cumplan los requisitos siguientes, así como los que se establezcan en las correspondientes normas de desarrollo de este Decreto:

- Acreditar unos ingresos familiares corregidos iguales o superiores a 1,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.
- Acreditar unos ingresos familiares corregidos iguales o inferiores a 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.
- Acreditar la necesidad de vivienda por alguna de las causas que se determinen en la normativa de desarrollo.

El procedimiento de selección de los adquirentes de las viviendas se llevará a cabo por la Consejería de Fomento, a través de la Comisión Territorial de Vivienda correspondiente. No obstante, la adquisición de la vivienda estará condicionada a la obtención del préstamo cualificado.

3.- La adjudicación de las promociones concertadas se llevará a cabo previa tramitación de un procedimiento que garantice los principios de publicidad y concurrencia. A este respecto, en lo no regulado por esta norma se aplicará la legislación vigente en materia de contratación administrativa.

Excepcionalmente, y únicamente en el supuesto de que el promotor sea una entidad de derecho público, o una sociedad del sector público en la que la Administración de la Comunidad de Castilla y León participe en su capital de modo mayoritario, siempre que su objeto social guarde relación con la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, la Consejería de Fomento podrá determinar la identidad del promotor beneficiario, estableciéndose las condiciones mediante Convenio a suscribir entre ambas partes.

La ejecución de las obras habrá de llevarse a cabo bien por el sistema de promoción-construcción directa, bien por el de promoción-contratación total con empresa constructora. La determinación del sistema habrá de venir especificada en la oferta. En el caso de contratación total con empresa constructora distinta del concursante, en la oferta habrá de reflejarse la capacidad y personalidad de dicha empresa adjuntándose los documentos acreditativos de su relación contractual. Así mismo se exigirá a las empresas constructoras idéntica clasificación que la requerida para la contratación de obras de igual presupuesto con la Administración Pública, así como la acreditación del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de seguridad social.

4.- La aprobación de las bases de la convocatoria pública y su resolución corresponderá al Consejero de Fomento. Cada convocatoria de promoción concertada se realizará con la debida publicidad mediante su inserción en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los periódicos de mayor difusión de la Provincia en la que se proyecte la promoción.

Las bases de la convocatoria, o en su caso, el convenio a suscribir, tendrá como mínimo el siguiente contenido:

- a) Identificación y descripción del terreno sobre el que se llevará a cabo la promoción, señalando los siguientes datos mínimos: localización, superficie y situación urbanística.
- b) Características técnicas de la promoción.

- c) Descripción y características de las obras de urbanización a acometer simultáneamente con la edificación.
- d) Número máximo de viviendas a construir
- e) Plazas de garaje, trasteros y superficie de locales comerciales a construir en la promoción y régimen de transmisión de los mismos.
- f) Plazos máximos de inicio de las obras, y de ejecución total de la promoción, así como de presentación de la documentación oportuna que en cada caso concreto requiera la buena marcha de la promoción.
- g) Presupuesto estimado de contrata.
- h) Precio de venta, en primera transmisión, por metro cuadrado de superficie útil de vivienda y anejos.
- i) Incentivos de la promoción proyectada.
- j) Constancia expresa de que el procedimiento de selección de los adjudicatarios de las viviendas se llevará a cabo por la Consejería de Fomento, a través de la Comisión Territorial de Vivienda correspondiente, según la normativa vigente.
- k) Cláusulas administrativas particulares que regirán el concurso.
- l) Plazo de presentación de propuestas una vez publicada la convocatoria en el Boletín Oficial correspondiente.

Al procedimiento público de adjudicación podrán presentarse las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar y constituidas de acuerdo a las normas reguladoras de sus respectivos regímenes jurídicos, cumplan los requisitos exigidos en los artículos 15 y siguientes del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

5.- Las proposiciones se presentarán en el lugar o lugares y en el plazo señalado en cada convocatoria y deberán acompañarse de la documentación que se indique en la misma y en todo caso de la siguiente:

- Aquella que acredite la capacidad, personalidad y representación, en su caso, del promotor en los términos señalados en los artículos 15 y siguientes del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y los correlativos del Reglamento de desarrollo.
- Aquella que acredite el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del referido texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y los correlativos del Reglamento de desarrollo.
- Descripción de las características de la promoción que permita una valoración técnica, urbanística y arquitectónica de la misma, en su caso.
- Desglose de gastos e ingresos por todos los conceptos.
- Oferta económica consistente en la reducción, en su caso, de la subvención que el promotor podrá recibir de la Consejería de Fomento.

6.- Dentro de los tres meses siguientes a la finalización del plazo de presentación de ofertas, el Consejero de Fomento resolverá el procedimiento determinando la identidad del promotor así como la concesión de los incentivos que se hubiesen establecido a favor de aquella propuesta que resultara más ventajosa o bien lo declarará desierto.

Para la adjudicación de los incentivos previstos se procederá a la valoración de las propuestas presentadas con arreglo a los criterios establecidos en las bases de la convocatoria. En todo caso se tendrá en cuenta:

- Presupuesto estimado y oferta económica del licitante.
- Solución urbanística y arquitectónica aportada por la promoción proyectada, en su caso.
- Cualquier otro criterio que pueda establecerse en cada convocatoria por la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de acuerdo con las particularidades de cada promoción.

Los incentivos previstos en cada promoción están sujetos al régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, regulado en la Ley de Hacienda de la Comunidad de Castilla y León, así como al régimen de garantías establecido en la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León.

7.- Los incentivos autonómicos a otorgar a los promotores de las viviendas concertadas podrán ser:

- Cesión del suelo conforme a los procedimientos legalmente establecidos.
- La subvención que en cada caso se establezca en la convocatoria pública o convenio. El montante de la subvención consistirá en la diferencia entre la oferta económica realizada por el promotor adjudicatario y el precio de venta de la promoción fijado en la convocatoria.
- Asimismo, se entregará al promotor el 20 por 100 del precio de venta de las viviendas que, a su vez, satisfará a los adquirentes de las viviendas en el momento de la formalización de los contratos de compraventa.

8.- La percepción de dichos incentivos al promotor se realizará de la siguiente forma:

- a) La cesión del suelo se hará efectiva tras la resolución del Consejero de Fomento reconociendo el derecho a la obtención del incentivo establecido en las bases de la convocatoria. La cesión se formalizará en escritura pública haciendo constar expresamente que el suelo estará afectado a la construcción de viviendas de Protección Pública. Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del concurso, el promotor adjudicatario deberá constituir garantía suficiente por el valor del suelo que haya establecido la Administración. Esta garantía podrá ser alguna de las señaladas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.
- b) El abono de las subvenciones se realizará trimestralmente a petición del promotor, y previa justificación del gasto mediante la correspondiente certificación de obra. Para realizar dicho abono será necesaria la constitución previa de la correspondiente garantía, de acuerdo con lo establecido en la legislación de contratos administrativos.

9.- Igualmente, el promotor podrá acogerse a la financiación cualificada establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.

10.- En todo caso será necesario para el pago de la subvención señalada en el apartado 8º de este artículo, la obtención previa de la calificación provisional de viviendas protegidas.

11.- La financiación cualificada para los adquirentes de las viviendas consistirá en un préstamo cualificado y, en su caso, una subsidiación en los términos señalados en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente, y una ayuda autonómica consistente en el 20 por 100 del precio de venta de la vivienda que satisfará el promotor al adquirente en el momento de la formalización del contrato.

CAPÍTULO II

Adquisición de viviendas existentes de gestión privada

Artículo 23.- Adquisición Protegida de otras Viviendas Existentes.

1.- La Consejería de Fomento, reconocerá el derecho a la financiación cualificada de las actuaciones de adquisición protegida de otras viviendas existentes, contempladas en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente, en las condiciones establecidas en el mismo.

2.- El precio máximo de venta será el establecido en el artículo 7 para la modalidad de «en compra», excepto para las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, que será el que le corresponda según lo establecido en el apartado quinto del artículo 7 de este Decreto.

Artículo 24.- Adquisición protegida de viviendas existentes para cederlas en alquiler.

Podrán acogerse a la financiación cualificada correspondiente a las viviendas protegidas promovidas para arrendamiento que establece el Plan estatal de vivienda y suelo vigente, las entidades sin ánimo de lucro que adquieran viviendas existentes que cumplan las condiciones establecidas en el mismo para la adquisición protegida de otras viviendas existentes, siempre que su régimen de uso sea el arrendamiento.

Artículo 25.- Adquisición protegida de Vivienda Rural.

1.- Podrán acogerse a la financiación cualificada prevista para la adquisición protegida de Vivienda Rural, aquellos adquirentes, en segunda o posterior transmisión, de viviendas ubicadas en un núcleo rural de los definidos en el artículo 6 de este Decreto, que cumplan las condiciones establecidas en el presente Decreto y en la convocatoria de ayudas a la Vivienda Rural.

Además de las personas físicas, podrán acogerse a dichas ayudas las Corporaciones Locales con el objeto de destinar las viviendas al arrendamiento. En este caso, los arrendatarios, deberán cumplir los requisitos que se establezcan en la convocatoria de las ayudas.

2.- Los adquirentes beneficiarios de las ayudas a la adquisición protegida de Vivienda Rural, deberán destinarla a residencia habitual y permanente, y no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda, cuando el valor de dicha vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio de la vivienda objeto de la ayuda.

Asimismo no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título, de las viviendas para las que hubieran obtenido financiación cualificada, durante el plazo de diez años desde la formalización del préstamo cualificado. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer mediante autorización de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas concedidas, incrementada con los intereses legales desde el momento de su percepción.

Una vez transcurrido el plazo señalado, la transmisión de las viviendas supondrá la cancelación del préstamo y la interrupción de subsidación de intereses que en su caso existiera.

3.- Lo establecido en el apartado anterior no será de aplicación a las Corporaciones Locales.

4.- La financiación cualificada y los requisitos y condiciones para este tipo de actuaciones se establecerán en la norma reguladora de las ayudas a la Vivienda Rural.

CAPÍTULO III

Actuaciones protegidas para el alquiler

Sección 1.ª- Viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión privada

Artículo 26.- Viviendas Protegidas para Arrendamiento.

1.- Las Viviendas Protegidas para Arrendamiento son aquellas Viviendas de Protección Pública, promovidas para arrendamiento, calificadas como tales por la Comunidad de Castilla y León.

La obtención de financiación cualificada supondrá la vinculación al uso de arrendamiento por un período de diez o veinticinco años, según sea la duración contratada del período de amortización del préstamo cualificado.

Las notificaciones y autorizaciones referentes a las condiciones de venta de estas viviendas y, en su caso, del cambio de uso, a que hace referencia el Plan estatal de vivienda y suelo vigente, corresponderán al Departamento Territorial de Fomento de la provincia donde esté situada la vivienda.

2.- La renta anual máxima inicial será el 4 por 100, cuando el préstamo cualificado tenga veinticinco años de amortización, y el 7 por 100, cuando el préstamo sea a diez años, del precio máximo de venta establecido en el artículo 7 para la modalidad de «en alquiler», aplicando el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la calificación definitiva de la vivienda.

El arrendador 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 autorizadas por la legislación aplicable.

La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

3.- La financiación cualificada para la promoción de este tipo de viviendas será la establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública con destino a arrendamiento.

Asimismo, los arrendatarios de estas viviendas, podrán acogerse a las ayudas que les correspondan de las definidas en el artículo 30 de este Decreto.

Artículo 27.- Alojamiento Protegido.

1.- Los Alojamientos Protegidos son aquellas viviendas de protección pública promovidas para arrendamiento que destinados a sectores específicos de la población tales como tercera edad, jóvenes, entre otros, tengan

una superficie útil máxima de 60 m², y sean calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

2.- La superficie protegida de cada unidad habitacional de los alojamientos a efectos de financiación cualificada no excederá de 40 m² útiles. También será protegida la superficie correspondiente a los servicios comunes vinculados a los alojamientos, con un máximo del 20 por 100 de la superficie útil total protegida de las unidades habitacionales.

Se entenderá por servicios comunes, los locales destinados al uso común de los usuarios, tales como salones, comedores, cocinas, almacenes, enfermería, gimnasio, salas de juego, bibliotecas, y espacios similares.

No se entenderá por servicios comunes las superficies correspondientes a portales, escaleras, ascensores, pasillos, distribuidores y cuartos de instalaciones, así como los garajes y trasteros.

3.- A efectos de su calificación podrán admitirse, debidamente justificados, distribuciones y superficies interiores de los alojamientos distintos de las previstas en la normativa de las viviendas de protección oficial, sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa vigente aplicable.

4.- Los precios máximos de renta y la financiación cualificada, serán los establecidos en el artículo anterior para las viviendas protegidas para arrendamiento.

Para el cálculo de la financiación cualificada, se sumará a la superficie útil protegida de cada unidad del alojamiento, la superficie que le corresponda de servicios comunes, con un máximo del 20 por 100 de aquella superficie.

Sección 2.ª- Viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión pública

Artículo 28.- Viviendas Concertadas en Alquiler.

1.- Las Viviendas Concertadas en alquiler son aquellas viviendas de protección pública promovidas para arrendamiento por los Ayuntamientos, bien directamente o a través de empresas públicas, con destino a unidades familiares con ingresos corregidos inferiores a 2,5 veces el S.M.I., y sean calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León,

2.- La selección de las promociones concertadas para alquiler se realizará directamente mediante el correspondiente Convenio específico de colaboración entre la Administración de la Comunidad de Castilla y León y el Ayuntamiento promotor, en el que se fijarán los compromisos de las partes. En todo caso, deberá garantizarse la viabilidad de la actuación y la vinculación al régimen de arrendamiento por un plazo de 25 años.

3.- Asimismo, la Consejería de Fomento podrá efectuar la selección de las actuaciones mediante una convocatoria pública destinada a los Ayuntamientos que estén interesados en realizar promociones concertadas vinculadas al régimen de arrendamiento por un plazo de 25 años.

La convocatoria podrá establecer una distribución territorial por provincias y, dentro de cada una de ellas, por ámbitos municipales, en función de las necesidades de vivienda.

Los Ayuntamientos que pretendan participar en la convocatoria deberán presentar su solicitud aprobada por el órgano competente correspondiente, en el plazo fijado en la convocatoria, acompañada de la documentación que acredite la viabilidad de la actuación, así como cualquier otra que se establezca en las disposiciones de desarrollo y/o en las bases de la convocatoria.

Los criterios para la selección de las actuaciones tendrán en cuenta las necesidades de vivienda existentes en el municipio y los relativos a la promoción, así como cualquier otro aspecto que pueda establecerse en cada convocatoria por la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, para su aprobación por el titular de la Consejería.

La resolución de la convocatoria se realizará mediante Orden de la Consejería de Fomento.

4.- La Consejería de Fomento financiará estas actuaciones mediante el otorgamiento de una subvención por vivienda. El abono de las subvenciones se realizará trimestralmente a petición del promotor, y previa justificación del gasto mediante la correspondiente certificación de obra.

5.- Igualmente, el promotor público podrá acogerse a la financiación cualificada establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas con destino a arrendamiento sujetas a regímenes de protección pública, en los términos fijados en el mismo.

6.- En todo caso será necesario para el pago de la subvención señalada en el apartado 4.º de este artículo la obtención previa de la calificación provisional de viviendas protegidas.

7.- La selección de los arrendatarios se llevará a cabo por el Ayuntamiento respectivo, a través de un procedimiento que garantice los principios de concurrencia y publicidad, entre personas con ingresos familiares corregidos inferiores a 2,5 veces el SMI. Los arrendatarios podrán acceder a la ayuda autonómica regulada en el artículo 30 del presente Decreto.

Artículo 29.- Alojamientos Protegidos Públicos.

1.- Los Alojamientos Protegidos Públicos son aquellas viviendas de protección pública promovidas para arrendamiento por los Ayuntamientos, bien directamente o a través de empresas públicas, con destino a colectivos sociales singularmente considerados en atención a circunstancias que motiven la especial dificultad en el acceso a la vivienda, tengan una superficie útil máxima de 60 m², y sean calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

2.- Para la promoción de este tipo de alojamientos protegidos públicos se suscribirá el correspondiente Convenio específico de colaboración entre la Administración de la Comunidad de Castilla y León y el Ayuntamiento promotor, en el que se fijarán los compromisos de las partes. En todo caso, deberá garantizarse la viabilidad de la actuación, la vinculación al régimen de arrendamiento por un plazo de 25 años y el destino de este tipo de edificaciones a colectivos sociales singularmente considerados en atención a circunstancias que motiven especial dificultad en el acceso a la vivienda.

3.- Estos alojamientos de ocupación temporal se cederán en arrendamiento o en precario, siendo de cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y uso de los servicios que disfrute.

4.- La Consejería de Fomento y, en su caso, la Consejería competente en materia de servicios sociales financiarán estas actuaciones mediante el otorgamiento de las ayudas que se definen en el convenio de colaboración, en función de la disponibilidad presupuestaria.

Igualmente, el promotor público podrá acogerse a la financiación cualificada establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas con destino a arrendamiento sujetas a regímenes de protección pública, en los términos fijados en el mismo.

Los arrendatarios podrán acceder a la ayuda autonómica regulada en el artículo 30 del presente Decreto.

Sección 3.ª.- Ayudas para arrendatarios

Artículo 30.- Ayudas a arrendatarios.

1.- La Consejería de Fomento podrá realizar convocatorias de ayudas destinadas a subvencionar el alquiler a los arrendatarios de viviendas.

En la convocatoria se fijarán las condiciones y requisitos específicos para acceder a este tipo de ayudas.

En todo caso, los ingresos familiares corregidos de los arrendatarios no excederán de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

2.- La financiación cualificada se determinará en la convocatoria que se efectúe por Orden de la Consejería de Fomento. Consistirá en una subvención calculada sobre un determinado porcentaje de la renta anual, en función de las disponibilidades presupuestarias de la Consejería de Fomento.

CAPÍTULO IV

Ayudas complementarias a grupos sociales singulares

Artículo 31.- Ayudas para jóvenes que acceden a su primera vivienda.

1.- La Consejería de Fomento podrá realizar convocatorias de ayudas económicas destinadas a jóvenes adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de viviendas.

En la convocatoria se fijarán las condiciones y requisitos específicos para acceder a este tipo de ayudas.

Se entiende que cumplen la condición de jóvenes aquellos de edad no superior a 35 años que aporten la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares. En todo caso, los ingresos familiares corregidos de los adquirentes no podrán exceder de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

2.- La financiación cualificada se determinará en la convocatoria que se efectúe por Orden de la Consejería de Fomento. Consistirá en una sub-

vención, compatible con las obtenidas al amparo de los planes estatales de vivienda y suelo, en función de las disponibilidades presupuestarias de la Consejería de Fomento.

Artículo 32.- Ayuda para familias numerosas.

1.- La Consejería de Fomento podrá realizar convocatorias de ayudas económicas complementarias destinadas a familias numerosas adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio de viviendas, que hubieran obtenido financiación cualificada al amparo de los planes estatales de vivienda y suelo.

En la convocatoria se fijarán las condiciones y requisitos específicos para acceder a este tipo de ayudas.

2.- La financiación cualificada se determinará en la convocatoria que se efectúe por Orden de la Consejería de Fomento. Consistirá en una subvención, compatible con las obtenidas al amparo de los planes estatales de vivienda y suelo, y será otorgada en función de las disponibilidades presupuestarias de la Consejería de Fomento.

Artículo 33.- Ayudas para familias monoparentales con hijos menores a su cargo.

1.- La Consejería de Fomento podrá realizar convocatorias de ayudas económicas complementarias destinadas a familias monoparentales con hijos menores a su cargo que sean adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio de viviendas, que hubieran obtenido financiación cualificada al amparo de los planes estatales de vivienda y suelo.

En la convocatoria se fijarán las condiciones y requisitos específicos para acceder a este tipo de ayudas.

2.- La financiación cualificada se determinará en la convocatoria que se efectúe por Orden de la Consejería de Fomento. Consistirá en una subvención, compatible con las obtenidas al amparo de los planes estatales de vivienda y suelo, que será otorgada en función de las disponibilidades presupuestarias de la Consejería de Fomento.

TÍTULO III

Actuaciones de Rehabilitación

Artículo 34.- Rehabilitación de edificios.

1.- Tendrán la condición de actuación protegida de Rehabilitación de Edificios aquellas calificadas como tales por la Comunidad de Castilla y León, en las condiciones y requisitos establecidos en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente.

2.- Dentro de las modalidades de actuación en Rehabilitación de edificios, y respecto de las actuaciones que pueden ser consideradas como adecuación funcional, se considerarán como actuaciones protegidas, además de las establecidas en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente, las siguientes:

- Instalación de elementos y sistemas de ahorro de energía de acuerdo con nuevas tecnologías: Instalaciones de obtención de electricidad y/o agua caliente sanitaria a través de energía solar, energía solar pasiva en cubiertas o fachadas, etc...
- Obras de instalación de infraestructuras comunes de telecomunicación en los edificios para el servicio de los residentes en el mismo.

3.- La financiación cualificada de este tipo de actuaciones será la establecida en el plan estatal de vivienda y suelo vigente para la modalidad de actuación protegida de rehabilitación de edificios.

Artículo 35.- Rehabilitación de viviendas.

1.- Tendrán la condición de actuación protegida de Rehabilitación de Viviendas aquellas calificadas como tales por la Comunidad de Castilla y León, en las condiciones y requisitos establecidos en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente.

2.- La financiación cualificada de este tipo de actuaciones será la establecida en el plan estatal de vivienda y suelo vigente para la modalidad de actuación protegida de rehabilitación de viviendas.

Artículo 36.- Áreas de Rehabilitación.

1.- Las Áreas de Rehabilitación son aquellas declaradas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León conforme al procedimiento establecido en este Decreto y normativa que lo desarrolle.

La declaración de Área de Rehabilitación tendrá por objeto la coordinación de las actuaciones de las Administraciones Públicas y el fomento de la iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar de forma integrada los conjuntos urbanos y áreas rurales de interés arquitectónico, histórico, artístico, cultural, ambiental o social, siempre que se trate de zonas deprimidas o de barrios en proceso de degradación o, sin encontrarse en dicho estado, estén ubicadas en una ciudad declarada Patrimonio de la Humanidad, así como aquéllas que la Comunidad haya declarado previa y expresamente susceptibles de acogerse a este tipo de actuaciones por razones debidamente justificadas de interés público.

2.- La iniciación del expediente de declaración de Área de Rehabilitación se realizará a petición del Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados.

Las actuaciones deberán incluir medidas para frenar el deterioro en que se encuentre el área de actuación, salvaguardar el patrimonio arquitectónico y socio-cultural de la zona y evitar el desarraigo de las comunidades existentes, así como incluir previsiones o determinaciones de actuación, especificando el grado y forma de intervención de las distintas Administraciones. Entes, sociedades públicas o personas físicas o jurídicas implicadas.

El expediente de declaración del área deberá contener una memoria-programa donde se recoja, al menos, los condicionantes urbanísticos, los correspondientes delimitaciones geográficas, los elementos sociológicos, técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, el número de actuaciones previstas de rehabilitación de edificios y viviendas, de urbanización, reurbanización y demolición, la estimación de costes, la justificación de la viabilidad financiera de la operación, y sistema de gestión del Área de Rehabilitación. Deberán presentarse desglosados los presupuestos correspondientes a la rehabilitación de edificios y viviendas y los de operaciones de urbanización, reurbanización y demolición, en su caso.

3.- La declaración de Área de Rehabilitación se efectuará por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento.

Cuando la actuación se refiera a un conjunto urbano o área rural declarado Bien de Interés Cultural en su categoría de Conjunto Histórico o en trámite de su obtención, la declaración de Área de Rehabilitación se efectuará a propuesta conjunta de la Consejería de Fomento y de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico y cultural.

4.- La financiación cualificada será la establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente, para áreas de rehabilitación.

Además, la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León podrá subvencionar las actuaciones en Áreas de Rehabilitación, previo acuerdo con el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados y conforme a las disponibilidades presupuestarias. En este caso, el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados deberá subvencionar las actuaciones con una cantidad nunca inferior a la que realice la Consejería de Fomento.

Artículo 37.- Rehabilitación de Vivienda Rural.

1.- Tendrán la consideración de Rehabilitación de Vivienda Rural, aquella actuación que, estando ubicada en un núcleo rural de los definidos en el artículo 6 de este Decreto, cumpla los requisitos establecidos en el presente Decreto y en la normativa que lo desarrolle.

2.- Se establecen las siguientes modalidades de rehabilitación de Vivienda Rural:

A) Rehabilitación genérica:

- La restauración, consolidación o reposición de los elementos constructivos o estructurales de la edificación, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia y firmeza.
- La ampliación del volumen existente, para adecuarla a las necesidades de los ocupantes. La ampliación deberá adecuarse a las características de la edificación que se amplía y a las fijadas en el planeamiento urbanístico vigente.
- Las que tengan por objeto restablecer las características de la edificación tradicional de la zona.
- Cualquier otra que mejore las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad de las viviendas

B) Rehabilitación Especial Protegida:

- Recuperación de fachadas y/o cubiertas de edificios destinados principalmente a vivienda, que posean valores arquitectónicos, históricos o culturales dignos de protección, incluyendo los edificios

característicos de la arquitectura popular, siempre que no se hubiera incoado expediente de declaración o hayan sido declarados Bien de Interés Cultural de forma individualizada.

C) Rehabilitación integral:

- Reconstrucción: La realización de obras en edificaciones en las que, dado su estado de ruina o como consecuencia de anteriores modificaciones, sólo sea factible la conservación de elementos valiosos aislados de la edificación primitiva, incorporándolos a la edificación de nueva planta.
- Reestructuración: La realización de obras que modifiquen la configuración arquitectónica interior de un edificio con cualquier uso anterior distinto del de vivienda, para adaptaciones significativas de sus elementos fijos o estructurales a las necesidades actuales de una vivienda. Se incluyen bajo este concepto los vaciados totales de una edificación previa con mantenimiento de fachada.

2.- En la Orden de convocatoria de ayudas a la Rehabilitación de Vivienda Rural se fijarán las condiciones y requisitos específicos para acceder a este tipo de ayudas.

La financiación cualificada consistirá en un préstamo cualificado concedido en el ámbito del Convenio que a tal efecto suscriba la Comunidad de Castilla y León con las entidades de crédito.

Asimismo, la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León podrá subsidiar parcialmente el tipo de interés de dichos préstamos, en las condiciones que se establezcan en la convocatoria de ayudas a la Rehabilitación de Vivienda Rural.

Para poder acogerse a la financiación cualificada de la Rehabilitación de Vivienda Rural, será necesario contar con la correspondiente Resolución, dictada por el Jefe del Departamento Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León de la provincia respectiva, reconociendo el derecho a la obtención de las ayudas, que servirá de título administrativo ante las Entidades de Crédito para formalizar el préstamo. Para poder acogerse a la subsidiación de intereses del préstamo cualificado, el beneficiario deberá contar con la citada Resolución, debidamente diligenciada por el Departamento Territorial de Fomento de la provincia respectiva, de acuerdo con lo previsto en la norma reguladora de las ayudas a la Rehabilitación de Vivienda Rural.

La Consejería de Fomento satisfará con cargo a sus presupuestos y dentro de los límites de los mismos, las ayudas que correspondan, en las condiciones y con límites cuantitativos que establezca la convocatoria reguladora de estas ayudas.

Artículo 38.- Entornos de Rehabilitación Agrupada.

1.- Los Entornos de Rehabilitación Agrupada son aquellos que, estando ubicados en un núcleo rural de los definidos en el artículo 6 de este Decreto, se definen como tales mediante Convenio a suscribir entre la Administración de la Comunidad de Castilla y León y los Ayuntamientos u otras entidades interesadas.

Los Entornos de Rehabilitación Agrupada tendrán por objeto la coordinación de las actuaciones de las Administraciones Públicas y el fomento de la iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar zonas específicas situadas dentro de las áreas rurales, que presenten interés arquitectónico, histórico, artístico, cultural, ambiental o social, susceptible de una intervención conjunta de las Administraciones y, en su caso de entidades privadas.

La definición y delimitación de la zona de intervención del Entorno de Rehabilitación Agrupada se basará, en su caso, en el proyecto o estudio correspondiente que previamente se redacte.

2.- La solicitud de definición e intervención de Entorno de Rehabilitación Agrupada se realizará a petición del Ayuntamiento o Ayuntamientos interesados.

La definición del Entorno de Rehabilitación Agrupada se realizará a través de Convenio entre la Consejería de Fomento y el Ayuntamiento u organismo correspondiente, en el que se definirán, junto con la delimitación del ámbito al que afecta, el conjunto de actuaciones a realizar y la financiación aportada por cada entidad firmante.

Las actuaciones a desarrollar en los Entornos de Rehabilitación Agrupada consistirán en obras específicas de recuperación de edificios singulares y viviendas, adecuación del medio ambiente urbano, incluyendo medidas para frenar el deterioro en que se encuentre el área de actuación, salvaguardar el patrimonio arquitectónico y socio-cultural de la zona y

evitar el desarraigo de las comunidades existentes, así como incluir previsiones o determinaciones de actuación, especificando el grado y forma de intervención de las distintas Administraciones, Entes, sociedades públicas o personas físicas o jurídicas implicadas.

3.- La ejecución de actuaciones en Entornos de Rehabilitación Agrupada se hará de acuerdo con lo establecido en el Convenio. La Consejería de Fomento podrá reservarse la gestión administrativa y seguimiento de la contratación de aquellos proyectos y obras que considere necesario, o atribuir su gestión al Ayuntamiento correspondiente.

4.- La financiación de las actuaciones llevadas a cabo dentro de las áreas definidas como Entornos de Rehabilitación Agrupada se realizará de acuerdo con lo establecido en el Convenio firmado a tal efecto entre la Consejería de Fomento y el Ayuntamiento u otro organismo actuante.

Con carácter general la financiación de las actuaciones a llevar a cabo en los Entornos de Rehabilitación Agrupada consistirá en aportaciones en forma de subvención, de los organismos intervinientes, de acuerdo con un principio de proporcionalidad y/o igualdad en la distribución de fondos aportados por cada organismo.

TÍTULO IV

Actuaciones en materia de suelo

Artículo 39.- Urbanización Protegida de Suelo.

1.- Tendrá la consideración de Urbanización Protegida de Suelo, aquella calificada como tal por la Comunidad de Castilla y León, consistente en la urbanización del suelo para su inmediata edificación, con destino a la promoción de viviendas de protección pública, al menos el 50% de la edificabilidad resultante del sector de urbanización.

El otorgamiento de la calificación de Urbanización Protegida de Suelo corresponderá al Jefe de Departamento Territorial de Fomento.

2.- Mediante Convenio entre el Ayuntamiento y la Consejería de Fomento podrá definirse la actuación como Área de Urbanización Prioritaria de suelo, cuando se destine, al menos, el 75 por 100 de la edificabilidad resultante a la promoción inmediata de Viviendas de Protección Pública acogidos al ámbito de los planes estatales de vivienda.

3.- La financiación cualificada de este tipo de actuaciones será la establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para la urbanización protegida de suelo.

Artículo 40.- Urbanización Concertada.

1.- Tendrá la consideración de Urbanización Concertada, aquella Urbanización Protegida de Suelo, que mediante convenio entre la Administración de la Comunidad de Castilla y León y el Ayuntamiento, sea llevada a cabo mediante gestión pública de forma que, al menos el 50 por 100 de la edificabilidad resultante se destine a la promoción de Viviendas de Protección Pública.

En dichos convenios se fijarán los compromisos que deberán asumir cada una de las partes, desarrollándose la actuación por el sistema de gestión urbanística más apropiado a la distribución de la propiedad del suelo, conforme a la legislación urbanística.

La Consejería de Fomento, directamente o a través de la empresa pública Gical, S.A., podrá urbanizar el suelo, siendo retribuido mediante solares urbanizados.

2.- Podrá definirse la actuación como Área de Urbanización Prioritaria de suelo, cuando se destine, al menos, el 75 por 100 de la edificabilidad resultante a la promoción inmediata de Viviendas de Protección Pública.

3.- La financiación cualificada de este tipo de actuaciones será la establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente, incluida la financiación específica para Áreas de Urbanización Prioritaria.

Artículo 41.- Urbanización de suelo de la Comunidad de Castilla y León.

1.- La Consejería de Fomento, directamente o a través de la empresa pública Gical, S.A., urbanizará el suelo propiedad de la Comunidad de Castilla y León, que forme unidades de actuación completas.

2.- En las unidades de actuación ubicadas en capitales de provincia, al menos, el 75 por 100 de la edificabilidad resultante se destinará a la promoción de Viviendas de Protección Pública; en el resto de municipios ese porcentaje será del 100 por 100.

Artículo 42.- Adjudicación de solares con destino a Viviendas de Protección Pública a través de Concurso público.

1.- La Consejería de Fomento podrá convocar concursos públicos para la adjudicación de solares con destino a la promoción de Viviendas de Protección Pública sobre parcelas propiedad de la Comunidad de Castilla y León.

Los promotores adjudicatarios estarán obligados a la construcción de las viviendas en los plazos y condiciones establecidas en el Pliego de Bases de la convocatoria y en la oferta presentada en la licitación y aceptada por la Administración.

2.- El Pliego de Bases de la convocatoria del concurso público contendrá, al menos, los siguientes extremos:

- a) Características de las parcelas objeto de la promoción.
- b) Personas o entidades que pueden participar en la convocatoria.
- c) Precio determinado de las parcelas, conforme las normas establecidas en el presente Decreto.
- d) Criterios de valoración de las ofertas.
- e) Obligaciones de los adjudicatarios.
- f) Supuestos de resolución.

En los criterios de valoración de las ofertas, se podrán tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes: Plazos de ejecución de las obras y entrega de las viviendas, estudio económico de viabilidad de la promoción, carácter social de la promoción, estudios previos de la propuesta arquitectónica, precio máximo de venta de las viviendas, y otras mejoras ofertadas.

3.- El Pliego de Bases podrá fijar un precio máximo de venta de las Viviendas de Protección Pública a construir en las parcelas adjudicadas, inferior al máximo establecido para ese tipo de viviendas en el presente Decreto; sin perjuicio de que los licitadores oferten un precio aún inferior.

4.- La forma de cesión será la compraventa y el precio de la parcela se fijará provisionalmente en el Pliego de Bases, en función del precio máximo de venta de las viviendas, anejos, y de los locales, teniendo en cuenta el máximo aprovechamiento posible que permita la normativa urbanística. Dicho precio será el mismo para todos los licitadores, con independencia del aprovechamiento de superficies de cada oferta, sin perjuicio de que posteriormente, una vez resuelto el concurso, se adecue el precio de la parcela a las superficies del proyecto que haya obtenido licencia municipal.

5.- La adjudicación será acordada por Orden de la Consejería de Fomento.

6.- La adjudicación de las parcelas supondrá el otorgamiento de los derechos de tanteo y retracto sobre las primeras y posteriores transmisiones de todas las viviendas, a favor de la Comunidad de Castilla y León o ente público a quien aquella ceda estos derechos, en las condiciones establecidas en el artículo 16 de este Decreto. Un ejemplar cotejado de las escrituras de compraventa de las parcelas y de cada una de las viviendas, será entregado en la Consejería de Fomento, con el fin de comprobar tales extremos.

TÍTULO V

Órganos y actuaciones complementarias

CAPÍTULO I

Comisiones Territoriales de Vivienda

Artículo 43.- Naturaleza.

1.- Las Comisiones Territoriales de Vivienda de Ávila, Burgos, León, Palencia, Salamanca, Segovia, Soria, Valladolid y Zamora son órganos permanentes, de carácter deliberante y resolutorio, encargados de llevar a cabo la adjudicación de las Viviendas protegidas de gestión pública, así como cualesquiera otras que les sean encomendadas, dentro de sus respectivos ámbitos territoriales.

2.- La organización y el funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Vivienda se regirán por lo dispuesto en este Decreto, y supletoriamente por lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo y en la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

3.- Las Comisiones Territoriales de Vivienda ejercerán sus funciones integradas en la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Artículo 44.- Composición.

A) Un Presidente que será el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León en la respectiva provincia.

B) Un Vicepresidente que será el Jefe del Departamento Territorial de Fomento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia respectiva, que actuará como Presidente en los casos de vacante o ausencia del titular.

C) Nueve Vocales que serán:

Dos Jefes de Departamento Territorial de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la respectiva provincia, designados por el Presidente.

Dos Alcaldes, o Concejales en quienes deleguen, de los Ayuntamientos de la Provincia, designados por la Federación Regional de Municipios y Provincias de Castilla y León.

El Presidente de la Diputación o Diputado Provincial en quien delegue.

Dos representantes de las Organizaciones Empresariales y Sindicales más representativas en la Provincia.

Dos de libre designación, nombrados por el Consejero de Fomento de entre personas relacionadas con las materias en las que tiene competencia esta Comisión.

D) Un Secretario; actuará como tal con voz pero sin voto, el Secretario Técnico del Departamento Territorial de Fomento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia respectiva, o un funcionario al servicio de dicha Delegación Territorial designado por el Presidente.

Actuará como Ponente, con voz pero sin voto, el Jefe de la Sección del Departamento Territorial de Fomento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León que tenga atribuidas las funciones de promoción de viviendas de gestión pública. El Presidente podrá nombrar, cuando así lo estime pertinente, otro ponente de entre los miembros que constituyen la Comisión Provincial de Vivienda o Ponencia Técnica respectiva.

Cuando se traten asuntos relacionados con el apartado 1 del artículo 45 del presente Decreto, por el Presidente de la Comisión Territorial de Vivienda, se convocará al Alcalde o Alcaldes de los municipios afectados, que sólo tendrán voz en el asunto para el que hayan sido convocados.

2.- El Presidente de la Comisión, por propia iniciativa o a propuesta de la mayoría absoluta de miembros de la misma, podrá convocar a cualquier persona para asistir a las sesiones a efectos de asesoramiento.

Artículo 45.- Funciones.

La Comisión Territorial de Vivienda, en el ámbito de la respectiva provincia, ejercerá las siguientes competencias:

1.- Adjudicar las Viviendas de Promoción Directa y seleccionar a los adquirentes de las Viviendas Concertadas.

2.- Elaborar estudios sobre necesidades de vivienda, que podrán completarse con estudios pormenorizados sobre cuantificación de cupos, tipología y dimensiones de las viviendas que se precisan, régimen de cesión de las viviendas a construir o adquirir, destacando lo relativo a la idoneidad de los terrenos cuya cesión o adquisición esté prevista y con cuantos otros datos se estimen oportunos para realizar una Política de Vivienda ajustada a la realidad social.

3.- Proponer al Consejero de Fomento, programas de Vivienda protegida de gestión pública, que podrán incluir la definición de las zonas de influencia socioeconómica de los municipios donde se prevea la promoción o adquisición de dichas viviendas.

4.- Proponer al Consejero de Fomento Actuaciones Singulares. Para la adjudicación de viviendas en el marco de Actuaciones Singulares, la Comisión Territorial elaborará, atendiendo a las peculiaridades de cada actuación, una propuesta que deberá contener los criterios que se considere necesario adoptar.

5.- Emitir cuantos informes sean requeridos por la Consejería de Fomento.

6.- Comunicar al Departamento Territorial de Fomento encargado del Registro de Viviendas adaptadas las adjudicaciones o selecciones realizadas de viviendas protegidas de gestión pública adaptadas y las personas con movilidad reducida adjudicatarias o adquirentes de las mismas.

7.- Todas aquellas que se deriven de la normativa aplicable.

Artículo 46.- Constitución y acuerdos.

1.- Para la válida constitución de la Comisión Territorial de Vivienda, a efectos de celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá en primera convocatoria la presencia del Presidente y del Secretario, o de quienes les sustituyan, y de al menos la mitad de los vocales.

2.- Transcurridos treinta minutos desde la hora fijada para la primera convocatoria, se entenderá válidamente constituida la Comisión en segunda convocatoria, con la presencia del Presidente y del Secretario, o de quienes les sustituyan, y de al menos un tercio de los vocales.

3.- El voto del Presidente será dirimente en el caso de empate.

4.- En cualquier caso, no podrán abstenerse en la votación de los acuerdos quienes sean miembros de la Comisión por su condición de autoridad o personal al servicio de las Administraciones Públicas.

Artículo 47.- Régimen Jurídico.

Contra los acuerdos de la Comisión Territorial de Vivienda podrá interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Fomento en el plazo de un mes, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo y la Ley del Gobierno y de la Administración de Castilla y León.

Artículo 48.- Ponencia técnica.

1.- Como órgano colegiado de apoyo y asesoramiento a la Comisión Territorial de Vivienda, existirá una Ponencia Técnica, que tendrá la siguiente composición:

a) El Jefe del Departamento Territorial de Fomento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, que actuará como Presidente.

b) El Jefe de la Sección del Departamento Territorial de Fomento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León que tenga atribuidas las funciones de promoción de viviendas de gestión pública, que actuará como Director de la Ponencia y sustituirá al Presidente en caso de vacante o ausencia del mismo.

c) Un técnico, preferentemente Licenciado en Derecho, nombrado por el Jefe del Departamento Territorial de Fomento.

d) Los Alcaldes o Concejales en quienes deleguen y un representante de cada partido político o agrupación de electores que formen parte de los Ayuntamientos a que se refiere el expediente de que se trate, quienes asistirán únicamente al asunto para el que han sido convocados. En todo caso, la voluntad de los miembros enumerados en este apartado habrá de manifestarse mediante un voto único.

e) Actuará como Secretario el de la Comisión.

El Presidente podrá acordar la asistencia de cualquier persona cuya presencia se considere necesaria para aportar información sobre los asuntos a tratar.

2.- La Ponencia Técnica tendrá las siguientes funciones, en relación con la competencia de la Comisión Territorial de Vivienda atribuida en el apartado 1 del artículo 45 de este Decreto:

a) Elaboración de la lista provisional de adjudicatarios o adquirentes.

b) Informar las reclamaciones a la lista provisional de adjudicatarios o adquirentes.

c) Realizar los estudios previos necesarios en relación con las competencias atribuidas a la Comisión en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 45 del presente Decreto.

d) Cualquier otra que la Comisión le encomiende.

3.- Los informes o propuesta de la Ponencia Técnica serán preceptivos, salvo en los casos de urgencia apreciada por la Comisión con el voto favorable de las dos terceras partes del número de miembros presentes siempre que, además, concurra la mayoría absoluta de sus componentes.

4.- El régimen de constitución de la Ponencia Técnica será el establecido para la Comisión Territorial de Vivienda en el artículo 46 de este Decreto.

CAPÍTULO II

*Registro de viviendas adaptadas reservadas y disponibles en actuaciones de vivienda protegida**Artículo 49.- Obligación de reserva y adaptación.*

1.- Los promotores de viviendas protegidas de gestión privada estarán obligados a destinar y reservar en los proyectos que se presenten para

su calificación como viviendas protegidas el número de viviendas adaptadas que corresponda de acuerdo con la normativa vigente.

Las viviendas adaptadas, así como las condiciones de accesibilidad de los edificios en los que se ubican deberán cumplir con la normativa específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.

2.- En las promociones que se desarrollen dentro de las modalidades de viviendas protegidas de gestión pública se reservará el mismo número de viviendas adaptadas que el establecido para las viviendas de gestión privada.

Sin perjuicio de lo anterior, la Consejería de Fomento podrá establecer un número mayor de viviendas adaptadas, atendiendo a la demanda de este tipo de viviendas.

En el procedimiento de adjudicación de este tipo de viviendas se podrá establecer un sistema preferente en el caso de que algún miembro de la unidad familiar solicitante de este tipo de viviendas tenga movilidad reducida.

Artículo 50.- Formalización de la inscripción en el registro.

1.- La inscripción de las viviendas adaptadas en el registro se realizará de oficio por el Departamento Territorial de Fomento, una vez otorgada la Calificación Provisional, para el caso de viviendas protegidas de gestión privada. En el caso de promoción directa de viviendas de gestión pública, se realizará una vez otorgada la calificación definitiva.

2.- Los datos a inscribir en el registro serán los siguientes: Calificación y régimen legal, situación de la vivienda, distribución, superficie, precios máximos, documentación gráfica explicativa y memoria de calidades.

Artículo 51.- Información.

El Departamento Territorial de Fomento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, en coordinación con la Comisión Territorial de Vivienda, para el caso de viviendas protegidas de gestión pública, y con carácter general para el caso de viviendas protegidas de Gestión privada, facilitará la información necesaria para dar a conocer la disponibilidad de viviendas adaptadas.

CAPÍTULO III

Registro de personas con movilidad reducida demandantes de viviendas protegidas adaptadas

Artículo 52.- Objeto.

El registro de personas con movilidad reducida demandantes de viviendas adaptadas tiene por objeto mejorar el acceso de las personas discapacitadas a una vivienda protegida adaptada, facilitando la información oportuna sobre su localización, características, precios, identificación del promotor, así como requisitos del procedimiento de la adjudicación de las mismas en el caso de viviendas protegidas de gestión pública.

Artículo 53.- Procedimiento, forma y modelo de solicitud.

Aquellas personas interesadas en inscribirse como demandantes en el registro deberán formalizar la correspondiente solicitud, acompañando a la misma la documentación que acredite los requisitos necesarios acerca de los siguientes aspectos:

- Grado de minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, relativa a la circunstancia específica de movilidad reducida.
- Cumplimiento de los requisitos generales de acceso a las viviendas protegidas, de acuerdo con la normativa de aplicación al respecto.
- Acreditación de la necesidad de vivienda adaptada, expedida por el órgano competente en materia de servicios sociales.

Artículo 54.- Órgano competente para la tramitación y gestión del registro.

El órgano encargado de la tramitación de solicitudes, inscripción en el registro, gestión de la información asociada al mismo y todas las actuaciones de información a los demandantes registrados será el Departamento Territorial de Fomento de la provincia correspondiente.

El Departamento Territorial de Fomento pondrá a disposición de la Comisión Territorial de Vivienda, como órgano competente para la adjudicación de viviendas protegidas de gestión pública, toda la información actualizada sobre el registro de viviendas adaptadas protegidas de gestión

pública, así como las personas con movilidad reducida demandantes de viviendas protegidas.

Artículo 55.- Efectos y validez de la inscripción en el registro.

1.- Los efectos de la inscripción como demandantes en el registro serán de carácter puramente informativo para las viviendas adaptadas en promociones de vivienda protegida de gestión privada.

2.- En las viviendas protegidas de gestión pública existirá, dentro del procedimiento general de adjudicación de las mismas, un procedimiento específico de asignación de las viviendas adaptadas para aquellos demandantes de este tipo de viviendas inscritos en el registro. A tal efecto la Comisión Territorial de Vivienda, de cara a la adjudicación, tendrá a su disposición toda la información necesaria referente a los registros citados.

Artículo 56.- Requisitos necesarios para la inscripción.

La condición necesaria para poder inscribirse en el registro de personas con movilidad reducida demandantes de viviendas adaptadas, será la siguiente:

- Se podrán inscribir personas físicas con movilidad reducida, o unidades familiares con miembros dependientes de la misma que tengan movilidad reducida. La acreditación de dependencia familiar y de grado de discapacidad, referido a movilidad reducida, se efectuará de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Artículo 57.- Información sobre las viviendas.

1.- El órgano encargado del registro de demandantes facilitará información sistemática y periódica a los inscritos sobre las viviendas adaptadas disponibles.

2.- La información facilitada no tendrá carácter vinculante alguno respecto a preferencia en la reserva, compra y /o alquiler de viviendas, y servirá únicamente a los efectos de dar a conocer el número y disponibilidad de viviendas adaptadas, con el objeto de que los demandantes inscritos en el registro puedan dirigirse al promotor de las viviendas adaptadas de promoción privada o bien optar a la adjudicación específica de las viviendas adaptadas de gestión pública.

Artículo 58.- Sistema de adjudicación de viviendas protegidas de gestión pública adaptadas.

Dentro del procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas de gestión pública, se establecerá un sistema específico de adjudicación de las viviendas adaptadas, para adjudicar éstas a los solicitantes inscritos en registro de demandantes de viviendas adaptadas. En el caso de que las viviendas adaptadas disponibles no se adjudiquen a personas con movilidad reducida pasarán a formar parte de la adjudicación general para el resto de solicitantes.

Artículo 59.- Baja en los registros.

1.- La adjudicación de una vivienda adaptada conllevará automáticamente su baja en el registro de viviendas adaptadas, así como la baja de los adjudicatarios en el Registro de personas con movilidad reducida. A estos efectos, se entenderá por adjudicación la firma del contrato de compraventa.

2.- Asimismo, a petición del interesado se causará baja en el Registro de personas con movilidad reducida. Dicha petición habrá de ser suscrita por la persona a que afecte la baja, salvo en caso de fallecimiento.

CAPÍTULO IV

Observatorio Regional de Vivienda y Suelo

Artículo 60.- Creación del Observatorio Regional de Vivienda y Suelo.

1.- Se crea el Observatorio Regional de Vivienda y Suelo, como órgano consultivo de seguimiento y participación en el proceso de ejecución del Plan Director de Vivienda y Suelo.

2.- El Observatorio Regional de Vivienda y Suelo estará adscrito a la Consejería de Fomento a través de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Artículo 61.- Composición.

1.- El Observatorio Regional de Vivienda y Suelo está integrado por los siguientes miembros:

- a) Presidente: El Director General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.

b) Vocales:

- El Coordinador de Servicios de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.
- El Jefe de Servicio de Estudios, Planificación y Recursos de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.
- El Jefe de Servicio de Gestión de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.
- El Jefe de Servicio de Ordenación de la Vivienda de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.
- El Jefe de Servicio de Vivienda Pública de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.
- El Jefe de Servicio de Suelo de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.
- El Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio
- Dos Jefes del Departamento Territorial de Fomento designado por el Presidente.
- Un representante de la Gerencia de Servicios Sociales.
- Un representante de la Dirección General de Estadística de la Consejería de Economía y Hacienda.
- Un vocal designado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de Castilla y León.
- Dos Vocales de las Organizaciones Empresariales y Sindicales más representativas en la Provincia
- Un Vocal designado por la Federación Regional de Municipios y Provincias.
- Un Vocal designado por la Confederación Española de Cajas de Ahorro.
- Un vocal en representación del resto de entidades financieras.
- Un Vocal designado por la Federación Regional de Cooperativas de Vivienda de Castilla y León.
- Un vocal designado por la Asociación de consumidores y usuarios de Castilla y León.
- Un Vocal designado por la Cámara de Contratistas de Castilla y León.
- Un Vocal designado por la Confederación Castellano-Leonesa de la Construcción

c) Secretario: Un funcionario de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio designado por el Presidente.

2.- El presidente del Observatorio Regional de Vivienda y Suelo podrá invitar a participar en sus debates a aquellos expertos que, en función de los temas que se vayan a tratar, considere conveniente.

Artículo 62.- Funciones.

Las funciones del Observatorio Regional de Vivienda y Suelo son las siguientes:

- Impulsar y coordinar las actuaciones relativas a la ejecución del Plan Director.
- Evaluar la correcta evolución de la ejecución del Plan.
- Recibir, valorar y tramitar las propuestas, que desde los distintos organismos relacionados con las materias de vivienda y suelo se puedan efectuar, en relación con el desarrollo de las actuaciones contempladas en el Plan.
- Desarrollo y coordinación de los estudios específicos que desarrolle la Consejería de Fomento sobre la situación del mercado de vivienda y suelo en Castilla y León.
- Análisis, estudio y seguimiento de las necesidades y disponibilidades de vivienda y suelo en la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 63.- Funcionamiento.

1.- El funcionamiento de este órgano se ajustará a lo dispuesto en el capítulo II, del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y a la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de Castilla y León.

2.- El voto del Presidente será dirimente en el caso de empate.

3.- El Observatorio Regional de Vivienda y Suelo se reunirá como mínimo una vez al año en sesión ordinaria.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Promotor preferente.

La Sociedad Gestión de Infraestructuras de Castilla y León (GICALSA) y la Sociedad Gestión Urbanística de Castilla y León (GESTURCAL) serán consideradas promotores preferentes para el desarrollo de las actuaciones contempladas en el presente Decreto.

Segunda.- Modificación de Ámbitos Municipales.

La distribución de los municipios en cada ámbito municipal establecido en el artículo 5.º del presente Decreto, podrá modificarse por Orden de la Consejería de Fomento en función de la variación de la población y circunstancias socioeconómicas que justifiquen el cambio de uno a otro ámbito.

Tercera.- Precios en segunda o posterior transmisión de planes anteriores.

A los efectos de lo establecido en el apartado quinto del artículo 7 de este Decreto para el cálculo del precio máximo de venta en segunda o posterior transmisión de las viviendas calificadas como Viviendas de Protección Oficial al amparo de planes anteriores, les será de aplicación los precios máximos de venta de la modalidad de «en compra».

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Prórroga temporal del Plan estatal de vivienda y suelo 1998-2001.

En tanto se mantenga la prórroga temporal del Plan de vivienda y suelo 1998-2001, conforme a la disposición transitoria primera del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, las actuaciones incluidas en el ámbito de los planes estatales de vivienda y suelo se calificarán y visarán conforme al Decreto 166/2001, de 14 de junio.

Segunda.- Inclusión de las viviendas de protección oficial en el nuevo Plan estatal de vivienda y suelo 2002-2005.

A los adquirentes, adjudicatarios y promotores de Viviendas de Protección Oficial que se acojan a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, les será de aplicación, previa solicitud al Departamento Territorial de Fomento, el precio máximo de venta y condiciones de financiación de las Viviendas Protegidas de la Comunidad de Castilla y León definidas en el artículo 17 de este Decreto.

Lo establecido en el párrafo anterior, se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ofertadas por los promotores en el caso de concursos públicos de enajenación de parcelas con destino a viviendas protegidas.

Tercera.- Departamentos Territoriales de Fomento.

En tanto no sean aprobadas las correspondientes disposiciones de desarrollo de los Departamentos Territoriales, de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 42 y 45 de la Ley 3/2001, será de aplicación lo dispuesto en las normas reguladoras de distribución de competencias vigente.

Cuarta.- Procedimiento de selección de adquirentes y adjudicatarios.

En tanto no se apruebe el procedimiento de selección de los adquirentes y adjudicatarios de las viviendas de gestión pública será de aplicación el procedimiento regulado mediante Orden de 12 de julio de 2000, teniendo en cuenta lo establecido en el presente Decreto.

Quinta.- Expedientes de Ayudas a la Vivienda Rural Protegida.

Los promotores individuales para uso propio procedentes de convocatorias de ayudas a la Vivienda Rural Protegida, podrán acogerse a este Decreto, siempre que lo soliciten expresamente, cumplan las condiciones en él establecidas y se califiquen como tales.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Quedan derogados los Decretos 166/2001, de 14 de junio, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en la Comunidad de Castilla y León, 45/2001, de 22 de febrero, por el que se regulan las ayudas a la Vivienda Rural Protegida, el 56/1998, de 12 de marzo, por el que se regulan las comisiones provinciales de vivienda, y el 64/1992, de 9 de abril, sobre adjudicación de viviendas de protección oficial pro-

movidas por la Junta de Castilla y León, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo y de lo dispuesto en las disposiciones transitorias.

Asimismo quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— Se faculta a la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, para dictar las disposiciones que sean precisas para el desarrollo y cumplimiento del presente Decreto.

Segunda.— El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León», si bien tendrá efectos desde el día 1 de enero de 2002.

Valladolid, a 27 de marzo de 2002.

*El Presidente de la Junta
de Castilla y León,*

Fdo.: JUAN VICENTE HERRERA CAMPO

El Consejero de Fomento,

Fdo.: JOSÉ MANUEL FERNÁNDEZ SANTIAGO

