

ANEJO Nº 1. VIVIENDA PROTEGIDA

RESUMENES LEGISLATIVOS ACTUALIZADOS. Enero 2010

Como venimos señalando las Comunidades Autónomas tienen transferidas las competencias exclusivas en materia de vivienda, por lo que, en consecuencia, vienen legislando sobre la materia en plena libertad. Así pues en materias tales como, el Régimen Jurídico de las Viviendas de Protección Pública, los Reglamentos Administrativos para su Calificación, las Ordenanzas y demás disposiciones Técnicas sobre Calidad y Diseño, etc., vienen siendo tratadas por las Comunidades con total independencia de criterio.

Otra cosa, muy distinta es que exista un Plan Estatal de Vivienda (el vigente es el que cubre el periodo cuatrienal 2009 – 2012), y que el Estado facilite la financiación necesaria para la ejecución del mismo, a través de Convenios de Colaboración con las Comunidades Autónomas (exceptuándose las Comunidades Forales de Navarra y País Vasco, que tienen su propio régimen financiero). Así pues las Comunidades Autónomas firmantes de los respectivos convenios, plantean el tipo de actuaciones: vivienda de nueva construcción, en cada una de sus tipologías, alojamientos protegidos, actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, adquisición y urbanización de suelo, que prevén desarrollar en cada uno de los años del cuatrienio 2009 – 2012 (se exceptúa Andalucía, que tiene un Plan de Vivienda concertado y convenido que se extiende desde 2008 – 2012). En el **Anejo nº 1** se adjunta un detalle de esta planificación convenida que se extiende a un total de 960.000 actuaciones protegidas, a lo largo de dicho periodo.

En los epígrafes que siguen vamos a analizar esta normativa autonómica, sobre la base de exponer, en primer lugar la normativa vigente, en cada Comunidad Autónoma (incluida las Forales), concretándonos seguidamente, en aquellos puntos de incidencia significativa, en el Promotor Inmobiliario que las lleva a cabo.

El esquema jurídico utilizado por las Comunidades Autónomas es el siguiente:

- Ley de la Vivienda (en la que suelen incluirse disposiciones sobre el Régimen de Protección Pública, que estudiaremos en el **epígrafe 11.1**)
- Ley de Régimen Jurídico de Vivienda de Protección Pública (incluyen o tiene disposición independiente las Leyes de Régimen Sancionador)
- Decreto sobre Reglamento de Viviendas de protección Pública (que desarrolla la anterior ley)
- Decreto sobre Planes Autonómicos de Vivienda (generalmente adaptados a los Planes Estatales)
- Decretos y Ordenes sobre Ayudas Financieras.
- Normas Técnicas de Diseño y Calidad de la Viviendas de Protección Pública (que veremos en el **epígrafe 9.3.2**, y que suelen completarse con las

disposiciones sobre **Condiciones Mínimas de Habitabilidad** en las Viviendas en general, que estudiaremos en el **epígrafe 9.3.3)**

En definitiva los epígrafes de desarrollo de cada Comunidad Autónoma, suponen el desarrollo de los siguientes temas:.

A) AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

Describiendo los ámbitos declarados por el Ministerio de la Vivienda como de Precio Máximo Superior de los Grupos A, B y C de acuerdo con la Orden VIV/ 1952/2009, de 2 de julio.

Y así mismo se facilita la clasificación por zonas o áreas geográficas del resto de municipios de cada Comunidad Autónoma.

B) CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Agrupando en una misma tabla, las tipologías existentes de viviendas, en venta o en alquiler, así como los alojamientos protegidos, las superficies útiles mínimas y máximas, los ingresos de los compradores o arrendatarios, con respecto al número de veces el IPREM, los coeficientes máximos aplicables, en cada zona geográfica, para obtener, en cada tipología, los precios máximos de venta o de referencia para alquiler.,

C) ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

Las características esenciales de esta nueva figura: destinatarios, plazo del arrendamiento y renta inicial máxima, plazo máximo para el ejercicio de la opción de compra, de precio de venta y porcentaje de descuento sobre las rentas abonadas en el periodo de arrendamiento.

D) COMPUTO DE SUPERFICES

Estableciendo el esquema del computo de superficies útil interior de la vivienda, el garaje y el trastero, en su caso, los elementos estructurales que se deducen de este computo, así como las superficies exteriores que se admiten agregar, sus características y limitaciones.

E) VALORACION TERRENOS

En su caso, las limitaciones existentes, con respecto al precio máximo de venta, a la valoración o el precio del suelo, incluida la urbanización del mismo y el computo de los demás elementos protegidos: garajes, trasteros o locales de negocio.

F) FINANCIACION AL PROMOTOR ADICIONAL A LA ESTATAL

También en su caso, describiendo la financiación al promotor, que pudiera existir, con cargo a los presupuestos de la propia Comunidad Autónoma, que es adicional, a la financiación estatal existente,

1.- ANDALUCÍA

El marco legal vigente es el siguiente:

Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008 – 2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 25 de junio y modificado por Decreto 266/2009, de 9 de junio.

Decreto 266/2009, de 9 de junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 25 de junio.

Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008 – 2012

Acuerdo de 18 de diciembre de 2007, del Consejo de Gobierno, por el que se formula el Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía 2008 – 2012

Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

1.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los siguientes:

TABLA Nº 1.1.- AMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR (ATPMS) EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA

GRUPO	AMBITO TERRITORIAL
C	Alcalá de Guadaira, Algeciras, Alahuien de la Torre, Almería, Antequera, Arcos de la Frontera, Benalmadena, Cádiz, Camas, Carmona, Chiclana de la Frontera, Córdoba, Coria del Rio, Dos Hermanas, El Ejido, El Puerto de Santa María, Estepota, Fuengirola, Granada, Huelva, Jaén, Jerez de la Frontera, La Línea de la Concepción, Linares, Mairena de Aljarafe, Málaga, Marbella, Mijas, Motril, Nijar, Puerto Real, Rincón de la Victoria, Ronda, Roquetas de Mar, Rota, San Fernando, San Roque, Sanlucar de Barrameda, Sevilla, Torremolinos, Velez – Málaga.

Así mismo en el artículo 13 del texto integrado del Plan Concertado, a efectos de aplicación de los precios máximos de venta y renta, se establecen dos ámbitos territoriales, con la siguiente clasificación de municipios de la Comunidad Autónoma:

TABLA N° 1.2

AMBITO TERRITORIAL	PROVINCIA	MUNICIPIOS
PRIMERO	ALMERIA	Adra, Albox, Almería, Benahadux, Berja, Carboneras, Cuevas de Almanzora, Dalías, El Ejido, Enix, Gador, Garrucha, Huerca de Almería, Huerca – Overa, La Mojonera, Mojacar, Níjar, Pechina, Pulpi, Roquetas de Mar, Rioja, Vera, Viator, Vicar.
	CADIZ	Algeciras, Arcos de la Frontera, Barbate, Cádiz, Castellar de la Frontera, Chiclana de la Frontera, Chipiona, Conil de la Frontera, El Puerto de Santa María, Jerez de la Frontera, Jimena de la Frontera, La Línea de la Concepción, Los Barrios, Medina – Sidonia, Puerto Real, Rota, San Fernando, Sanlúcar de Barrameda, San Roque, Tarifa, Ubrique, Vejer de la Frontera, Villamartin.
	CORDOBA	Aguilar de la Frontera, Baena, Cabra, Córdoba, La Carlota, La Colonia de Fuente Palmera, Lucena, Montilla, Palma del Río, Peñarroya – Pueblo Nuevo, Pozoblanco, Priego de Córdoba, Puente Genil, Rute, Villanueva de Córdoba.
	GRANADA	Albolote, Alboldon, Albuñol, Alfacar, Alhendin, Almuñecar, Armilla, Atarfe, Baza, Cájar, Cenes de la Vega, Chauchita, Churriana, Cijuela, Cullar Vega, Dilar, Fuente Vaqueros, Gójar, Granada, Guadix, Gualchos, Guevejar, Huetor Vega, Illora, Jun, Lachar, La Zubia, Las Gabias, Loja, Lújar, Macarena, Monachil, Motril, Ogijares, Otura, Peligros, Pinos Genil, Pinos Puente, Polopos, Pulianas, Rubite, Salobreña, Santa Fe, Sorvilan, Vegas del Genil, Viznar.
	HUELVA	Aljaraque, Almonte, Aracena, Ayamonte, Bollillos Par del Condado, Cartaza, Gibraleon, Huelva, Isla Cristina, Lepe, Lucena del Puerto, Moguer, Palos de la Frontera, Punta Umbria, San Juan del Puerto, Trigueros, Valverde del Camino.
	JAEN	Alcala la Real, Alcaudete, Andujar, Baeza, Bailen, Cazorla, Jaén, La Carolina, La Guardia, Linares, Los Villares, Jamilena, Jódar, Mancha Real, Martos, Mengibar, Torre del Campo, Torredonjimeno, Ubeda, Villacarrillo.

	MALAGA	Algarrobo, Alhaurin de la Torre, Alhaurin el Grande, Almogía, Alora, Antequera, Benalmadena, Cartama, Casabermeja, Casares, Coin, Estepota, Fuengirola, Málaga, Manilva, Marbella, Mijas, Nerja, Rincón de la Victoria, Ronda, Torremolinos, Torrox, Totalán, Vélez Málaga.
	SEVILLA	Alcalá de Guadaira, Almensilla, Arahal, Bormujos, Brenes, Camas, Carmona, Castilleja de la Cuesta, Castilleja de Guzmán, Coria del Río, Dos Hermanas, Ecija, Espartinas, El Viso del Alcor, Estepa, Gelves, Gines, La Algaba, La Puebla de Cazalla, La Puebla del Río, La Rinconada, Las Cabezas de San Juan, Lebrija, Lora del Río, Los Palacios y Villa franca, Mairena del Alcor, Mairena del Aljarafe, Marchena, Morón de la Frontera, Osuna, Palomares, Pilas, Puebla del Río, Salteras, San Juan de Aznalfarache, Sanlúcar la Mayor, Santiponce, Sevilla, Tomares, Utrera, Valencina de la Concepción.
SEGUNDO	Los demás municipios de Andalucía	

A efectos de lo previsto en la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**, se clasifican como municipios de **especial relevancia territorial**, aquellos que sean litorales, los que su población sea superior a 20.000 habitantes, y los que formen parte de las aglomeraciones urbanas de las principales ciudades andaluzas. De acuerdo con estos criterios, se relacionan los siguientes municipios:

TABLA Nº 1.3.- MUNICIPIOS DE ESPECIAL RELEVANCIA TERRITORIAL

PROVINCIA	MUNICIPIOS
CADIZ	Algeciras, Arcos de la Frontera, Barbate, Cádiz, Castellar de la Frontera, Chiclana de la Frontera, Chipiona, Conil de la Frontera, El Puerto de Santa Maria, Jerez de la Frontera, Jimena de la Frontera, La Línea de la Concepción, Los Barrios, Puerto Real, Rota, San Fernando, Sanlúcar de Barrameda, San Roque, Tarifa, Vejer de la Frontera.
CORDOBA	Cabra, Córdoba, Montilla, Priego de Córdoba, Puente Genil.
GRANADA	Albolote, Albuñol, Alfacar, Alhendin, Almuñecar, Armilla, Atarfe, Baza, Cájar, Cenes de la Vega, Cijuela, Cullar Vega, Chauchita, Churriana de la Vega, Dilar, Fuente Vaqueros, Granada, Guadix, Gualchos, Guevejar, Huetor Vega, Jun, Lachar, La Zubia, Las Gábias, Loja, Lujar, Macarena, Monachil, Motril, Ogijares, Otura, Peligros, Pinos Genil, Pinos Puente, Polopos, Pulianas, Rubite, Salobreña, Santa Fe, Sorvilan, Vegas del Genil, Viznar.
HUELVA	Aljaraque, Almonte, Ayamonte, Cartaza, Gibráleon, Huelva, Isla Cristina, Lepe, Lucena del Puerto, Moguer, Palos de la Frontera, Punta Umbria, San Juan del Puerto, Trigueros.

JAEN	Alcalá la Real, Andujar, Jaén, Jamilena, Linares, Mancha Real, Martos, Torre del Campo, Torredonjimeno, Úbeda.
MALAGA	Algarrobo, Alhaurin de la Torre, Alhaurin el Grande, Almogía, Antequera, Benalmadena, Cartama, Casabermeja, Casares, Estepota, Fuengirola, Málaga, Manilva, Marbella, Mijas, Nerja, Rincón de la Victoria, Ronda, Torremolinos, Torrox, Totalán, Vélez Málaga.
SEVILLA	Alcalá de Guadaira, Almensilla, Bormujos, Camas, Carmona, Castilleja de la Cuesta, Castilleja de Guzmán, Coria del Río, Dos Hermanas, Ecija, Espartinas, Gelves, La Algaba, La Puebla del Río, La Rinconada, Los Palacios y Villafranca, Lebrija, Mairena de Aljarafe, Morón de la Frontera, Palomares del Río, La Puebla del Río, Salteras, San Juan de Aznalfarache, Santiponce, Sevilla, Tomares, Utrera, Valencina de la Concepción.

1.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

El Plan concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía 2008 – 2012, como instrumentos de actuación para desarrollar el Pacto por la Vivienda, suscrito el 13 de diciembre por la Administración Autonómica, la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, con la Confederación de Empresarios de Andalucía, con las organizaciones sindicales de Andalucía: Comisiones Obreras y la Unión General de Trabajadores, y las entidades de crédito que operan en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Plan tiene como objetivo potenciar significativamente la construcción de diversas tipologías de viviendas protegidas, de forma que las familias no tengan que dedicar al pago mensual de las viviendas más de un tercio de sus ingresos familiares, en caso de venta, y un cuarto de ellos en caso de alquiler. Pretende construir 300.000 viviendas protegidas en dicho periodo.

La oferta de vivienda protegida se estructurara en función del nivel de ingreso de la unidad familiar con arreglo al siguiente desglose:

- 10.000 vivienda para personas con ingresos inferiores al IPREM
- 200.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 1 y 2,5 veces el IPREM
- 40.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM
- 40.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM
- 10.000 alojamientos en alquiler para personas destinatarias que no puedan acceder por su nivel d ingresos y demás circunstancias personales y familiares a una vivienda.

En los terrenos legalmente reservados para vivienda protegida, en cada promoción se ejecutara el 25% de las viviendas acogidas a los siguientes programas:

- Viviendas Protegidas de Régimen Especial
- Viviendas Protegidas en Alquiler para Jóvenes con Opción de Compra

- Vivienda Protegidas en Alquiler de Renta básica

Todo ello sin perjuicio de las competencias municipales que tratara de adecuarlas a las necesidades de vivienda existente en cada municipio, por medio de los Planes Municipales de Vivienda, aprobados en cada municipio.

En dicha normativa se establecen los siguientes tipos de actuaciones en viviendas protegidas:

TABLA Nº 1.4

ACTUACIONES EN VIVIENDA			
VENTA	VIVIENDA	DESTINATARIOS	SUPERFICIE UTIL MAXIMA
	PROTECCION EN REGIMEN ESPECIAL EN VENTA	2,5 IPREM	70 m2 aunque pueden realizarse en 5% para familias numerosas de hasta 90 m2 útiles.
	PROTECCION DE INICIATIVA MUNICIPAL Y AUTONOMICA	5,5 IPREM	90 m2 aunque pueden realizarse en 5% para familias numerosas de hasta 120 m2 útiles (1)
	VIVIENDA PROTEGIDA DE REGIMEN GENERAL	4,5 IPREM	90 m2 aunque pueden realizarse en 5% para familias numerosas de hasta 120 m2 útiles (1).
	VIVIENDA JOVEN EN VENTA	2,5 IPREM	70 m2 aunque pueden realizarse en 5% para familias numerosas de hasta 90 m2 útiles.
	ADQUISICION DE VIVIENDAS USADAS	Se registrá por lo dispuesto en el RD 801/2005	
ALQUILER	VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER DE RENTA BASICA	4,5 IPREM	70 m2 aunque pueden realizarse en 5% para familias numerosas de hasta 90 m2 útiles.
	VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER DE INICIATIVA MUNICIPAL Y AUTONOMICA	5,5 IPREM	90 m2 aunque pueden realizarse en 5% para familias numerosas de hasta 120 m2 útiles.
	ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN ALQUILER	2,5 IPREM	50 m2 (36 m2 mínimo) excluida la superficie útil de elementos comunes que, para el total de la promoción no superara un 20% de la superficie útil total de los alojamientos (2)

VIVIENDA Y ALOJAMIENTO JOVEN EN ALQUILER	2,5 IPREM	50 m2 y con las mismas limitaciones establecidas para el caso de alojamientos.
VIVIENDA JOVEN EN ALQUILER CON OPCION DE COMPRA	2,5 IPREM	70 m2.
ADQUISICION DE VIVIENDAS EXISTENTES PARA EL ALQUILER	Se regirá por lo dispuesto en el RD 801/2005	
VIVIENDAS PARA LA INTEGRACION SOCIAL	Son viviendas de promoción pública que tienen que desarrollarse por promotor público sobre suelo público.	

8.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

El Precio Máximo de Venta (PMV), para cada tipología y en cada ámbito geográfico, se obtiene, aplicando al MBE los coeficientes que se indican en la tabla siguiente:.

TABLA Nº 1.5.- PRECIOS MAXIMOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS

TIPO DE PROMOCION	PRECIOS MAXIMOS (1): Coeficiente x MBN	
	Vivienda de Protección de Iniciativa Municipal y Autonómica en venta	Ámbito territorial 1
Ámbito territorial 2		1,80
ATPMS Grupo C		Coeficiente del ámbito 1 más un 15%
Vivienda protección en Régimen Especial en venta	Ámbito territorial 1	1,40
	Ámbito territorial 2	1,40
	ATPMS Grupo C	Coeficiente del ámbito 1 mas un 15%
Vivienda Protegida de Precio General	Ámbito territorial 1	1,60
	Ámbito territorial 2	1,60
	ATPMS Grupo C	Coeficiente del ámbito 1 más un 15%
Viviendas para Jóvenes (3)	Ámbito territorial 1	1,40
	Ámbito territorial 2	1,40
	ATPMS Grupo C	Coeficiente del ámbito 1 mas un 15%
Viviendas Usadas para su tenencia en régimen de propiedad	Ámbito territorial 1	1,60
	Ámbito territorial 2	1,60
	ATPMS Grupo C	Coeficiente del ámbito 1 mas un 20%

Según el artículo 16.5 del texto Integrado, si la vivienda no se adjudica en el plazo de cuatro años desde la calificación definitiva de la misma, por causas no imputables al promotor, el precio máximo de venta podrá actualizarse aplicando el vigente a las viviendas que se califiquen provisionalmente en el momento de la **venta**.

1.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

La Renta Anual Inicial Máxima, se obtiene del multiplicar el coeficiente de renta máxima por el precio de referencia y por la superficie útil de la vivienda. El precio máximo de referencia (PMR), se obtiene, para cada tipología y ámbito geográfico, multiplicando el MBE por el coeficiente que figura en la tabla siguiente:

TABLA Nº 1.6.- RENTAS ANUALES INICIALES MAXIMAS DE PROMOCIONES EN ARRENDAMIENTO

TIPOLOGIA	RENDA ANUAL INICIAL MAXIMA	ZONA	PRECIO MAXIMO REFERENCIA	
Vivienda Protegida en Alquiler	Renta anual inicial máxima: 3,5 % PMR cuando el préstamo sea a 25 años y el 5,5% PMR para 10 años.	1	1,55	
		2	1,55	
		Grupo C	1 + 15%	
Alojamientos protegidos para universitarios (1)	Renta anual inicial máxima: 2,5 % PMR	1	1,60	
		2	1,60	
		Grupo C	1 + 15%	
Alojamiento Protegido de Promoción Pública en alquiler y Viviendas en Alquiler para jóvenes	Renta anual inicial máxima: 3,5 % PMR (3)	1 y 2	1,55	
		Grupo C	+ 15%	
Viviendas en Alquiler con Opción de Compra para Jóvenes	Renta Inicial máxima del 7%	1 y 2	1,40	
		Grupo C	+ 15%	
Alojamiento Protegido en alquiler de iniciativa municipal y autonómica y Viviendas Protegidas de Renta Concertada.	Ámbito territorial 1	1,80		
		Ámbito territorial 2	1,60	
		ATPMS Grupo C	Coeficiente del ámbito 1 más un 15%	
Vivienda Integración Social en alquiler	Renta anual inicial máxima: 5,5 % PMR			

(1) Solo pueden promoverlos la universidad o promotores públicos

1.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

Existen dos tipologías distintas:

A) Alquiler con opción de compra en general (Artículos 40 y 41 del texto Intergral del Plan Concertado)

Son viviendas al alquiler durante 10 años con una **superficie útil máxima de 70 metros cuadrados**, si bien en la promoción se podrán incluir de hasta **90 metros cuadrados de superficie útil** destinadas a familias con personas en situación de dependencias, y hasta un **5%** destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil, igualmente pueden alcanzar los **90 metros cuadrados**.

El promotor otorgara en el contrato una opción de compra a la arrendatario, y el contrato de alquiler tendrá las siguientes características:

TABLA Nº 1.7.- CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER CON OPCION DE COMPRA

PLAZO ALUILER	10 AÑOS
RENTA ANUAL INICIAL MAXIMA	3,5% PMR
PLAZO MINIMO PARA EJERCITAR LA OPCION	DURANTE EL DECIMO AÑO
PRECIO DE VENTA	1,5 PMV (1)
DESCUENTO DE RENTAS ABONADAS	50%

(1) Fijado en la calificación Provisional

B) Alquiler con opción de compra para jóvenes (menores de 35 años, que se trata en los artículos 53 y 54 del citado texto)

Se trata de viviendas en alquiler a 10 años, para jóvenes con ingresos inferiores a 2,5 IPREM, con una superficie útil no superior a **70 metros cuadrados**. En el contrato figurara una cláusula de opción de compra que el inquilino podrá ejercer en el séptimo año de duración del contrato mencionado.

TABLA Nº 1.8.- CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER CON OPCION DE COMPRA

PLAZO ALUILER	NO SE FIJA
RENTA ANUAL INICIAL MAXIMA	7,0 % PMR
PLAZO MINIMO PARA EJERCITAR LA OPCION	DURANTE EL SEPTIMO AÑO (1)
PRECIO DE VENTA	2,0 PMV (2)
DESCUENTO DE RENTAS ABONADAS	50%

(1) A contar desde la fecha de la Calificación Definitiva, sea esta la persona arrendataria inicial o no.

(2) Fijado en la calificación Definitiva

1.2.4.- GARAJES, TRASTEROS Y ANEJOS

Según el **artículo 14.2** del texto integrado del Plan Concertado, si en una promoción de viviendas se incluyen garajes y trasteros se deberán proteger, si existen en número suficiente, tantos como viviendas y se vincularán registralmente a las mismas.

En promociones de alojamientos se protegerán únicamente garajes cuando sean exigidos por el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales. Estos garajes deberán ser ofrecidos a los adjudicatarios de los alojamientos. En caso de renuncia de los adjudicatarios podrán ofrecerse a otras personas al mismo precio máximo de renta establecido en el programa.

Así mismo en el **artículo 16.2**, se establece que cuando en la promoción se incluyan garajes y trasteros el precio máximo de venta, adjudicación o de referencia por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del 60% del precio máximo por metro cuadrado útil de la vivienda.

En el caso de alojamientos con garaje, el precio máximo por metro cuadrado será el establecido para el caso de viviendas con garaje.

El promotor de alojamientos podría repercutir, además de la renta, hasta un 1% en concepto de gestión y administración. Si no pudiera repercutir de manera separada los gastos correspondientes a los suministros de agua, gas y electricidad, podrá aplicar una repercusión máxima del 3% por todos los conceptos indicados, incluida la gestión y administración de la promoción.

1.3.- COMPUTO DE SUPERFICIES

Para encontrar una definición autonómica de superficies útiles, hay que recurrir al **artículo 6 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 149/2006, de 25 de julio)**, que se define como se indica en los epígrafes siguientes.

1.3.1.- VIVIENDA

A) Superficie útil

Artículo 6.1 del Reglamento de VPP.- Es la proyección horizontal de los espacios cubiertos y cerrados, determinada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, descontando las superficies ocupadas en planta por cerramientos y particiones interiores fijos o móviles, por elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos verticales, así como la superficie de suelo, en las que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Artículo 6.2 del Reglamento de V>PP.- La superficie útil de la vivienda incluye, además de la señalada en el apartado anterior, el 50% de la superficie en proyección horizontal de los espacios exteriores privativos de la vivienda, tales como terrazas, porches, miradores, tendederos u otros, siempre que el menor de sus lados supere 1 metro y sean cubiertos.

B) Superficie Construida

Artículo 7.1 del Reglamento de VPP.- Es la medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las divisiones entre viviendas u otras dependencias.

La superficie así obtenida se incrementara con la superficie de los espacios exteriores privativos computada esta en la forma señalada en 6.2

Artículo 7.2 del Reglamento de VPP.- La superficie construida asignable a cada vivienda, garaje o trastero, se incrementara con la parte proporcional de la superficie construidas de las dependencias comunes del edificio que sirven a los usos antes mencionados,

1.3.2.- ALOJAMIENTOS

Artículo 6.3.del Reglamento de VPP- La definición de superficie establecida para las viviendas, incluyendo además, la de los espacios destinados a estancias o servicios de uso comunitario, en el porcentaje que establezca el correspondiente programa del plan de vivienda.

1.1.3.3.- GARAJES

Artículo 6.4 del Reglamento de VPP.- La constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza mas la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

Cuando la superficie sea cubierta pero no cerrada, o sus cerramientos no cumplan las condiciones mínimas en cuanto a aislamiento y estanqueidad, únicamente podrá computarse el 50% de la superficie proyectada horizontalmente de la cubierta del garaje a efectos de fijar el precio, considerándose la superficie integra para comprobar el cumplimiento de dimensiones mínimas.

Según el **artículo 16.2** del texto integrado del Plan Concertado, a efectos de venta y/o renta la superficie máxima a computar será de 25 metros cuadrados útiles en los garajes, aunque la superficie real de los mismos sea superior.

1.3.4.- TRASTEROS Y DEMAS ANEJOS

Artículo 6.5 del Reglamento de VPP.- Se computara en los mismos términos que la definida para las viviendas.

Según el **artículo 16.2** del texto integrado del Plan Concertado, a efectos de venta y/o renta la superficie máxima a computar será de 8 metros cuadrados útiles en los trasteros, aunque la superficie real de los mismos sea superior.

1.4.- VALORACION TERRENOS

En el **artículo 15** del texto integrado del Plan Concertado, se establece una limitación al precio del suelo destinado a vivienda protegida y a los locales comerciales y anejos no vinculados, que es como sigue:

El precio de los terrenos destinados, por el planeamiento o por condición contractual, a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del **15% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados.**

Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, el precio de los terrenos destinados a estos usos no podrá exceder del **30% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por la superficie útil de los referidos locales y anejos no vinculados.**

1.5.- FINANCIACION AL PROMOTOR ADICIONAL A LA ESTATAL

Solamente existe para promotores, financiación adicional a la estatal, es decir, con cargo a los presupuestos de la propia Comunidad Autónoma, para adquirentes

2.- ARAGÓN

La legislación vigente en dicha Comunidad Autónoma, queda como sigue:

Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009 – 2012

Decreto Ley 1/2009, de 14 de abril, por el que se aprueba el Plan Especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón.

Decreto 211/2008 de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Solicitantes de Vivienda Protegida y de adjudicación de vivienda protegida de Aragón.

Decreto 206/2005, de 11 de octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el reglamento de condiciones técnicas mínimas para las viviendas protegibles en Aragón, aprobado por Decreto 191/1998, y se extiende su aplicación a todas las viviendas de protección pública en la comunidad autónoma de Aragón.

Ley 9/2004, de 20 de diciembre, de Reforma de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Decreto 177/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se fijan los procedimientos y criterios para la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios.

Decreto 19/1998, de 17 de noviembre, Reglamento de Condiciones Técnicas mínimas para las Viviendas protegibles en Aragón.

2.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los siguientes:

TABLA Nº 2.9.- AMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR (ATPMS) EN ARAGON

GRUPO	AMBITO TERRITORIAL
B	Aisa, Canfranc, Chia, Benasque, Hoz de Jaca, Jaca, Panticosa, Sallent de Gállego, San Juan de Plan, Sesue, Santa Cruz de las Seros, Vilanova y Zaragoza
C	Biescas, Borau, Broto, Campo, Castejon de Sos, Cuarte de Huerva, Huesca, Jaca, La Puebla de Alfiden, Laspaules, Las punas, Perdiguera, Puente la Reina, Sahún, Seria, Teruel, UTECO, Villana y Villanueva de Gallego.

2.2. - CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Las tipologías de Viviendas Protegidas de Aragón serán las siguientes:

- Promoción Pública
- Promoción Privada Concertada
- Promoción Privada Convenida.

Las viviendas protegidas de Aragón de promoción privada deberán calificarse en alguna de las siguientes categorías:

- a) Régimen Especial (VPA RE)
- b) Régimen General (VPA RG)
- c) Régimen Tasado (VPA RT)

La calificación provisional se otorgara a la promoción completa, aunque puede solicitarse la calificación por fases, y deberá especificarse el destino: en propiedad, en arrendamiento o en alquiler con opción a compra.

En el momento de la calificación provisional las obras no deben estar iniciadas, salvo casos excepcionales, especialmente regulados en la normativa autonómica.

No obstante lo anterior, en el plazo que media entre la calificación provisional y la definitiva, podrá variarse el destino de propiedad a arrendamiento o viceversa.

El plazo para otorgar la calificación provisional es de 2 meses desde la fecha de solicitud, pudiéndose denegar si en el ámbito geográfico donde se ubica no hubiese número bastante de solicitantes según conste en el Registro de Solicitantes. El promotor una vez otorgada la calificación provisional, podrá solicitar en el plazo de 3 meses, contados desde el día siguiente a la notificación de dicha calificación provisional, la financiación concertada. Si no se solicita en dicho plazo perderá el cupo reservado.

El promotor que por causas imputables al mismo no haya obtenido la financiación, podrá volver a solicitarla durante la primera quincena del mes de septiembre siguiente, pudiendo la Comunidad otorgársela si existiera cupo vacante.

2.2.1. - PROMOCIONES EN VENTA

Las viviendas protegidas de Aragón de promoción privada de cualquiera de las tipologías que se señalan, deben cumplir las siguientes características y los siguientes precios máximos de venta:

TABLA Nº 2.10 (Artículo 23 del Decreto 60/2009)

TIPOS DE VIVIENDA DE PROMOCION PARA VENTA	SUPERFICIE UTIL MAXIMA EN M2	INGRESO COMPRADORES EN Nº VECES IPREM	PRECIO MAXIMO
Promoción Publica	90 (1)	Máximo ≤ 2,5 Mínimo ≥	1,25 MBA (3)
Régimen Especial (VPA RE)	90 (1)	Máximo ≤ 2,5 Mínimo ≥ 1,0	1,45 MBA (3)
Precio General (VPA PG)	90 (1)	Máximo ≤ 4,5 Mínimo ≥ 1,5	1,60 MBA (3)
Precio Tasado (VPA PT)	90 (1)	Máximo ≤ 6,5 Mínimo ≥ 2,0	1,80 MBA (3)

(1) Solo se financian un máximo de 90 m2 de superficie útil; para el caso viviendas que no tengan mas de 45 m2 de superficie útil se puede aumentar la financiación hasta en un 30%.

(2) Los ingresos de los adquirentes se ponderan de acuerdo a la siguiente escala: N° de miembros Coeficiente

1	0,9
2	

(3) Según la Disposición Adicional primera del Decreto 60/2009, el MBA = **Modula Básico Aragonés = 758 euros/m2 útil**

Los precios máximos de venta en ATPMS tendrán los siguientes incrementos sobre los precios máximos anteriores:

TABLA Nº 2.11 (artículo 25 del Decreto 60/2009)

TIPOLOGIA	GRUPO A	GRUPO B	GRUPO C
VPP/VPA RE	15 %	2 %	2 %
VPA RG	20 %	15 %	5 %
VPA RT	30%	25%	15%
Vivienda Usada	80%	60%	30%

2.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

TABLA Nº 2.12

TIPOS DE VIVIENDA DE PROMOCION PRIVADA PARA ALQUILER	SUPERFICIE UTIL MAXIMA (M2)	INGRESO COMPRADOR (Nº VECES IPREM)	RENTA INICIAL MAXIMA (1)
Renta Básica a 10 años (VPA RB)	90	≤ 4,5	≤ 5,00% PMV de Precio General
Renta Básica a 25 años (VPA RB)	90	≤ 5,5	≤ 4,00 % PMV de Precio General
Viviendas de Promoción Publica	90	≤ 2,5	≤ 3,50% PMV
Renta Tasada a 10 años (VPA RT)	90	≤ 6,5	≤ 5,00% PMV de Precio Tasado
Renta Tasada (VPA RT) a 25 años	90	≤ 6,5	≤ 4,00% PMV de Precio Tasado

Las promociones en alquiler a 10 años, transcurrido este plazo podrán enajenarse a un precio de 1,5 veces el que figure en su calificación provisional.

Así mismo en las promociones en alquiler a 25 años podrán enajenarse transcurridos este plazo a un precio igual al de una vivienda del mismo tipo y ubicación que se califique provisionalmente en dicha fecha.

2.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

En los contratos de alquiler a 10 años podrá incluirse una cláusula de opción de compra a favor del inquilino que la haya ocupado por un periodo mínimo de 5 años, que podrá ejecutarse una vez transcurrido dicho plazo de diez años, fijándose un precio de 1,7 veces el que figure en la calificación provisional. Si el comprador fuese el inquilino de la vivienda se deducirá del precio a satisfacer, en concepto de pagos parciales adelantados el 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino sin actualización.

2.2.4.- GARAJES Y ANEJOS

A efectos de computo de precios máximos de venta o renta de garajes, trasteros y anejos, solo serán computables como máximo 8 m² de superficie útil de trastero y 25 m² de superficie útil de garaje y/o anejo, con independencia de que su superficie real sea superior, y su precio máximo por metros cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del 60% de los siguientes precios máximos

- (1) Si estuvieren vinculadas, del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se vinculen. Solo podrán vincularse un trastero y un garaje a cada vivienda, salvo el caso de viviendas unifamiliares, en el que podrán vincularse dos garajes y un trastero.
- (2) Si no estuviesen vinculadas pueden darse dos situaciones:
 - i. Se enajenan a favor de adquirente o adjudicatario de vivienda en la promoción, del precio máximo de venta por metro cuadrado de su vivienda.
 - ii. Se enajenan a favor de tercero no adquirente ni adjudicatario de vivienda en la promoción, del precio máximo de venta por metro cuadrado de la vivienda de mayor precio de la promoción incrementado en un 30%.

2.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

Según el **Decreto 191/1998** de 17 de noviembre las definiciones aplicables a las superficies útiles son las siguientes:

2.3.1.- VIVIENDAS

- a) Se entenderá por superficie útil cerrada de una vivienda la de su suelo cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior, o por las que la separan de otras viviendas o locales de cualquier uso. Del cómputo de superficie útil cerrada de la vivienda queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo cuya altura libre sea inferior a 1,90 metros.

En viviendas desarrolladas en mas de una planta, la superficie de sus escaleras será la de su proyección en planta, medida tantas veces como plantas, y deduciendo la de espacios bajo correas con altura libre inferior a 1,90 metros.

- a) Se entenderá por superficie útil exterior de la vivienda la del suelo de su espacio exterior privativo cubierto.
- b) Superficie útil total es la suma de la superficie útil cerrada y el 50% de la superficie útil exterior.
- c) La superficie útil total a efectos de venta y renta es la superficie útil total con las limitaciones a efectos de computo que se definirán.

2) Limitaciones de superficie en viviendas

- b) La superficie útil cerrada de la vivienda nunca superara los **90,00 m²**
- c) La superficie útil exterior nunca superara el **20%** de la superficie útil cerrada.
- d) La superficie útil a efectos de renta y venta será la superficie útil total si esta no supera los 90,00 m² y 90,00 m² su los supera.
- e) Se cumplirá el requisito de viviendas con superficie útil no superior a 70 m² si su superficie útil cerrada no supera los 70 m². Si su superficie útil total supera los 70 m², la superficie útil a efectos de renta y venta será 70 m².

2.3.2.- GARAJES

Se entenderá superficie útil de plaza de garaje vinculado o no a la vivienda, la útil del garaje que se halle cubierto y cerrado, dividida por el numero de plazas, y será menor de 30,00 m².

Las dimensiones mínimas en planta de la plaza de garaje serán de 2,20 x 4,50 metros. El acceso del vehiculo a la plaza en prolongación recta de su anchura conservara siempre los 2,20 metros. La anchura mínima libre será de 2,55 metros, en las plazas que linden lateralmente en uno o dos de sus lados con algún cerramiento fijo o móvil. La longitud mínima libre será de 4,80 metros cuando su frente y fondo linde con algún cerramiento fijo o móvil y de 5,00 metros cuando se trate de aparcamientos en línea.

Un 3% de las plazas de estancia tendrán las dimensiones mínimas establecidas en la normativa vigente para accesibilidad para personas con movilidad reducida.

El ancho mínimo de calle, en aparcamientos en línea o en ángulo a 45° será de 3,50 metros y en aparcamientos en batería a 90° será de 4,50 metros.

La altura libre mínima de los aparcamientos será de 2,40 metros. Se toleraran cabeceros de puertas, instalaciones en techo y cuelgues de vigas que dejen una altura libre de 2,20 metros.

2.3.3.- TRASTEROS Y ANEJOS

Se entenderá superficie útil de trastero vinculado o no a la vivienda, la útil neta sin incluir servicios comunes y en ningún caso superara los 8 ,00 m2.

Se admitirán como trasteros aquellos locales destinados a este fin exclusivo, sin incorporación posible a las viviendas, y que tengan acceso directo desde la calle, garaje o zonas comunes del edificio. En el caso de viviendas unifamiliares el acceso a los trasteros se realizara desde el exterior de la vivienda, el garaje o anejos.

- a) Los anejos para talleres de artesanos, agricultores o ganaderos, vinculados o no a la vivienda no superaran los 25 m2 de superficie útil
- b) Los locales comerciales estarán en plantas diferentes a las viviendas.

Cuando condicionantes urbanísticos incluyan, de forma opcional u obligatoria el uso comercial y residencial en una misma planta, dichos usos estarán separados por espacios de uso común. No podrán existir locales comerciales en edificios de viviendas unifamiliares.

2.4.- VALORACION TERRENOS

En el **artículo 5**, se dispone los siguiente respecto a los limites de Repercusión del suelo y la urbanización

Si en el tramite de calificación provisional queda acreditado que el valor de los terrenos acogidos al ámbito de protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización excediese del 20% (30% en el caso de viviendas de precio tasado) de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado que resulte de aplicación por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas, el órgano que tramite el procedimiento denegará la calificación provisional. En promociones que incluyan diferentes tipologías de vivienda protegida la repercusión de suelo se calculara aplicando el porcentaje que corresponda a cada tipología por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas de las diferentes categorías.

A los efectos del apartado anterior el precio máximo de venta aplicable a la superficie útil de los locales de negocio será el 60% del precio máximo de venta de las viviendas protegidas, salvo que se justifique un valor superior mediante certificado de tasador independiente debidamente homologado e inscrito en el correspondiente registro del Banco de España. El precio de los garajes y trasteros no vinculados será el 60% del precio máximo de venta de la vivienda protegida que tenga el precio mas elevado en la promoción.

El incumplimiento de este precepto podría dar lugar a la infracción prevista en el artículo 44.I) de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, que a estos efectos dispone:

Artículo 44.I) de la Ley 24/2003.- Infracciones muy graves:

I) La enajenación de terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al calculado conforme al método residual, aplicado partiendo del valor en venta actualizado a la fecha en que se solicite la calificación provisional y determinado confórmela precio medio máximo que resulte de aplicación a las viviendas y anejos protegidos y a los valores de mercado acreditados de los restantes inmuebles resultantes de la promoción.

Según el artículo 46 son responsables los promotores de viviendas y suelo en sus diferentes modalidades y en el caso específico del artículo 44. I) también las personas o entidades que hayan transmitido dichos terrenos, y en el caso de cooperativas o comunidades sus entidades gestoras. Transmitido. En estos supuestos se considerara beneficio ilegalmente obtenido por el infractor el sobreprecio, resultando de aplicación el régimen de reembolso establecido en el artículo 55.

8.2.5.- FINANCIACION AL PROMOTOR ADICIONAL A LA ESTATAL

No existe disposición al respecto.

3.- PRINCIPADO DE ASTURIAS

El marco legal vigente en esta Comunidad es el siguiente:

Decreto 70/2008, de 23 de julio, de segunda modificación del decreto 120/2005

Decreto 52/2006, de 8 de junio, de primera modificación del Decreto 120/2005

Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción

Decreto 9/2005, de 27 de enero, por el que se actualizan los precios máximos de venta de viviendas protegidas concertadas.

Ley del principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

3.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los siguientes:

TABLA Nº 3.13.- AMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR (ATPMS) EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS

GRUPO	AMBITO TERRITORIAL
B	Aviles, Gijon, Llanera, Oviedo y Siero.
	Aller, Cangas de Onis, Cangas del Narcea, Caravia, Carreño, Castrillon, Castropol, Coaña, Colunga, Corvera, Cudillero, El Franco, Gozon, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Morcin, Muros de Nalon, Nava, Navia, Noreña, Parres, Piloña, Previa, Ribadeva, Ribadesella, Ribera de SArriba, Sariego, San Martin del Rey Aurelio, Soto del Barco, Tapia de Casariegos, Tineo, Valdés, Vegadeo y Villaviciosa
BASICO	El resto de Concejos del Principado de Asturias.

3.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Según el tipología de la promoción, son las que se desarrollan en los epígrafes siguientes.

3.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

Precios máximos: Se obtienen de multiplicar el Precio Básico a Nivel Nacional vigente (PBN) por unos coeficientes, que por cada una de las tipologías establecidas en esa Comunidad, y en función del área geográfica en donde se ubiquen, se indican en la tabla siguiente:

TABLA Nº 3.14.- PRECIOS MAXIMOS DE VENTA EN EUROS/M2 UTIL

TIPO DE VIVIENDA	GRUPO B	GRUPO C	BASICO
Precio Especial	1,4 x 1,19676 = 1.270,00	1,40530 x 1,000 = 1.225,00	1,45119 x 1,000 = 1.100,00
Régimen General	1,6 x 1,29453 = 1.570,00 (1)	1,6 x x 1,15 = 1.394,70	1,6 x 1,15 = 1.212,80
Precio Concertado	1,8 x 1,29727 = 1.770,00	1,8 x 1,15069 = 1.570,00	1,8 x 1,000 = 1.364,40
(1) Según la Disposición transitoria del Decreto 70/2008, este precio será aplicable desde 01/01/2009, siendo el Precio de Régimen General del Grupo B, valido hasta 31/12/2008, el siguiente: PBN x 1,6 x 1,2419 = 1.515 euros/m2 útil.			

Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, que figurara así mismo, en la calificación de la vivienda, no podrá exceder del **50% del precio máximo de venta por metros cuadrado de superficie útil de la misma**. A efectos de la determinación del precio máximo total de venta, solo serán computables, como máximo, ocho metros cuadrados de superficie útil de trastero y veinticinco metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

4.- ISLAS BALEARES

La legislación vigente es la siguiente:

Decreto 87/2009, de 4 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio.

Decreto 32/2009, de 29 de mayo, por el que se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio, a los efectos de adaptarse al Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan estrato de Vivienda y Rehabilitación 2009 – 2012, y de complementarlo.

Decreto 68/2008, de 6 de junio, por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan estratégico de Vivienda 2008 – 2001 de les Illes Balears.

Decreto 20/2007, de 23 de marzo, por el que se modifica el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

Decreto 27/2006, de 24 de marzo, de modificación del artículo 5 del Decreto 90/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Plan Joven de Vivienda y las ayudas a la promoción y acceso a las viviendas de las Illes Balears.

Decreto 90/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Plan Joven de vivienda y las ayudas a la promoción y acceso a la vivienda de las Illes Balears 2005 – 2008.

4.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los siguientes:

TABLA Nº 4.15.- AMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR (ATPMS) EN LAS ISALAS BALEARES

GRUPO	AMBITO TERRITORIAL
A	Alaior, Alcudia, Andratx, Artá, Banyalbufar, Búger, Bunyola, Calviá, Campos, Capdepera, Ciutadella, Deia, Eivisa, Es Castell, Escorca, Es Migjorn, Esporles, Estellencs, Formentera, Fornalutx, Inca Llubí, Lluçmajor, Maó, Marratxi, Montouri, Palma, Pollença, Puigpunyent, Sa Pobla, Santa Eulalia, Santa Margalida, Sant Antoni, Santanyi, Sant Llorenç, Sant Lluís, Selva, Ses Salines, Sóller, Son Servera, Valldemossa.
B	Alaró, Algaida, Binissalem, Campanet, Costitx, Consell, Es Marçadal, Felanitx, Ferreries, Lloret, Lloseta, Manacor, Mancor, Maria de la Salut, Muro, Porreres, Santa Maria, San Joan Labritja, Sant Josep, Sencelles y Sineu.
C	Ariany, Petra, Santa Eugenia, Sant Joan y Villafranca.

4.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Son las que se desarrollan en los epígrafes siguientes, según el destino de la promoción.

4.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

El precio máximo de venta se obtiene de multiplicar el Precio Básico Nacional por los siguientes coeficientes según la tipología de las viviendas:

TABLA Nº 4.16.- PRECIOS MAXIMOS DE VENTA (EUROS/M2 UTIL)

AMBITO TERRITORIAL	COEFICIENTES DE AMBITO TERRITORIAL	COEFICIENTES DE REGIMEN		
		REGIMEN ESPECIAL	PRECIO GENERAL	PRECIO CONCERTADO
		1,50	1,60	1,80
A	1,60	1.829,20	1.940,48	
A	2,20			3.001,68
B	1,30	1.478,10	1.576,64	
B	1,60			2.183,04
C	1,15	1.307,55	1.394,72	
C	1,30			1.773,72
Sin grupo	1,00	1.137,00	1.212,80	1.364,40

Estos precios se aplicaran con independencia del incremento adicional de precio que pudiera corresponder por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior que serán los establecidos a nivel estatal

Si la vivienda no se vende ni se arrienda en el plazo máximo de un año, a contar desde la calificación definitiva, el precio máximo de venta será el equivalente al precio máximo de venta de la vivienda en segunda transmisión., que es el correspondiente a una vivienda de precio general en el momento de la transmisión, con independencia del incremento de precio que le corresponda por su eventual ubicación en un ámbito territorial de precio máximo superior. Este precio puede incluir el de garaje o anexo y el de un trastero..

4.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

La renta máxima anual inicial así como los precios máximos de referencia para su calculo, no superara los limites establecidos a nivel Estatal..

4.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

En el caso de viviendas protegidas por arrendamiento con opción de compra, del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales anticipados, un mínimo del 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el arrendatario.,

4.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

La superficie útil mínima de las viviendas o alojamientos protegidos será de **45 m2** y **30 m2** respectivamente.

Para el computo de las superficies útiles de las viviendas protegidas por la que se establecen ayudas en el decreto 32/2009, se aplicaran los criterios del **artículo 4 del Real decreto 3148/1978**, de 10 de noviembre (ver su descripción en el **epígrafe 6.4**).

La superficie útil máxima será de **90 m2**, o de **120 m2** en caso de viviendas destinadas a familias numerosas. En este ultimo caso, el numero máximo de viviendas dentro de la promoción destinadas a estas familias, podrá llegar al **10%** del total

La superficie útil máxima por anexos es de 13 m2 por trastero y 30 m2 por garaje o anexo destinado a almacén de herramientas necesarias para actividades productoras en el ámbito rural.

Las viviendas que quieran acogerse a las ayudas establecidas en el Decreto 32/2009, no tienen limite de superficie útil máxima, excepto las viviendas protegidas.

A efectos de financiación, la superficie útil máxima es de 90 m2 excepto las específicas que puedan establecerse por cada ayuda.

5.- CANARIAS

El marco legislativo vigente, es el siguiente:

Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de viviendas de canarias para el periodo 2009 – 2012..

Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

5.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los siguientes:

TABLA Nº 5.17.- AMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR (ATPMS) EN CANARIAS

GRUPO	AMBITO TERRITORIAL
C	Adeje, Arona, Arrecife, Granadilla de Abona, Las Palmas de Gran Canaria, Mogan, Puerto del Rosario, San Cristóbal de la Laguna, San Bartolomé de Tirajana, Santa Cruz de Tenerife y Telde.

El **Decreto 135/2009**, establece en su **Disposición Adicional Segunda**, los municipios de preferente localización de viviendas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 26 de la Ley 2/2003**, de 30 de enero, de **Vivienda de Canarias**, que son los siguientes:

TABLA Nº 5.18

ISLA	MUNICIPIO
Fuerteventura	Puerto del Rosario, Pajara, Antigua, La Oliva, Tuineje
Lanzarote	Arrecife, Tias, Teguiise, San Bartolomé, Yaiza
Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria, Telde, San Bartolomé de Tirajana, Mogan, Aguijes, Santa Lucía de Tirajana, Ingenio, Galdar, Santa Brigida, Arucas.
Tenerife	Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal, La Laguna, Adeje, Arona, San Miguel de Abona, Puerto de la Cruz, Granadilla de Abona, Guía de Isora, Candelaria, Santiago del Teide, La Orotava, Tegueste, El Rosario, Los Realejos.
La Palma	Santa Cruz de la Palma, Los Llanos de Aridane
La Gomera	San Sebastián de la Gomera
Hierro	Valverde

5.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Son las que se desarrollan en los epígrafes siguientes, según el destino de la promoción.

TABLA Nº 5.19.-

REGIMENES	INGRESOS MAXIMOS DE LOS ADQUIRENTES
ESPECIAL	2,5 x IPREM
GENERAL BASICO	4,5 x IPREM
GENERAL MEDIO	6,5 x IPREM
ESPECIAL PARA ARRENDAMIENTO	2,5 x IPREM
GENERAL DE RENTA BASICA	4,5 x IPREM
GENERAL DE RENTA MEDIA	6,5 x IPREM
ALOJAMIENTOS TEMPORALES (1)	
ALOJAMIENTOS PARA UNIVERSITARIOS, INVESTIGADORES Y CIENTIFICOS (2)	

(1) para colectivos específicos de especial protección

5.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

El precio máximo de venta, adjudicación y renta por metro cuadrado de superficie útil, se obtiene mediante el producto del Modulo Básico Canario (MBC) por el coeficiente que para cada tipología se especifica en el cuadro siguiente.

TABLA Nº 5.20.- PRECIOS MAXIMOS DE VENTA SEGÚN REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA EN FUNCION DEL MODULO BASICO CANARIO (MBC = 833,80 EUROS/M2 UTIL VIGENTE EN 2010)

TIPOLOGIA DE PROMOCIONES PARA VENTA	PRECIO MAXIMO DE VENTA O ADJUDICACION
Viviendas Protegidas de Régimen Especial	1,300 x MBC
Viviendas Protegidas de Régimen General Básico (1)	1,600 x MBC
Viviendas Protegidas de Régimen General Medio (2)	1,800 x MBC

Estos precios máximos de venta o adjudicación así como los de referencia de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación destinadas a la venta o uso propio, serán incrementados en el porcentaje que corresponda, en aquellos casos en que las viviendas se encuentren ubicadas en un ámbito territorial de precio máximo superior.

El precio máximo de venta vendrá referido a la superficie útil total de la vivienda y podrá incluir un garaje, o anejo destinado al almacenamiento de los útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural y el de un trastero.

En estos casos la superficie útil computable, será como máximo de 25 metros cuadrados para garajes o anejos y de 8 m² para los trasteros, con independencia de que las superficies reales sean superiores, El precio máximo de metros cuadrado de superficie computable será del 60% del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda.

Cuando se trate de viviendas que por contar con una superficie útil no superior a 45 metros cuadrados se compute a efectos de financiación, la superficie adicional del

30% de acuerdo con lo previsto en el apartado 4 del artículo 8 del Real Decreto 2066/2008, el precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será el mismo que el correspondiente a la vivienda..

5.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

Según el artículo 32 del Decreto 135/2009, la renta anual, inicial, máxima se obtiene aplicando al precio de referencia, el coeficiente del 4,5% o del 5,5% si el préstamo es a 25 años o a 10 años, respectivamente, excepto para los alojamientos protegidos que serán por plazo de 5 años, prorrogables por iguales periodos de tiempo. En la Tabla siguiente se indican los precios máximos de referencia según sea el régimen de la promoción en arrendamiento.

TABLA Nº 5.21.- PRECIO DE REFERENCIA PARA ARRENDAMIENTOS

TIPOLOGIA DE PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO	PRECIO DE REFERENCIA
Vivienda Protegida de Régimen Especial	1,500 x MBC
Vivienda Protegida de Régimen General de Renta Básica	1,600 x MBC
Vivienda Protegida de Régimen General de Renta Media	1,800 x MBC
Alojamientos protegidos para Colectivos Temporales (1)	(2)
Alojamientos colectivos para Universitarios, Investigadores y Científicos (1)	(3)

1. A efectos de financiación podrán estar protegidas las plazas de garaje vinculadas.
2. Igual a la correspondiente a una vivienda de Régimen especial a 25 años.
3. Igual a la que corresponda a una vivienda de Régimen general de renta básica

En el caso de alojamientos se podrá, se podrá repercutir el coste de los servicios comunes o asistenciales, hasta el máximo correspondiente a la vivienda protegida para arrendamiento a 25 años de régimen general y renta media..

Según el **artículo 34** del Decreto que comentamos, las viviendas calificadas inicialmente para arrendamiento podrá:

- Transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas podrán venderse al precio máximo de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia que figure en la calificación provisional.
- Si el arrendamiento se prorroga por mas de 10 años, el precio anterior podrá actualizarse por el IPC.
- Transcurridos 25 años desde su calificación definitiva podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación calificada provisionalmente en el momento de la venta.

5.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

En el artículo 33.2 del Decreto 135/2009, se señala que en las promociones en arrendamiento a 10 años, se podrá concretar un contrato de arrendamiento con opción de compra, de acuerdo a las siguientes condiciones:

TABLA Nº 5..22.- CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER CON OPCION DE COMPRA EN LA COMUNIDAD DE CANARIAS

PLAZO ALUILER	10 AÑOS
RENTA ANUAL INICIAL MAXIMA	5,5% PMR
PLAZO MINIMO PARA EJERCITAR LA OPCION	DURANTE EL DECIMO AÑO
PRECIO DE VENTA	1,7 PMV (1)
DESCUENTO DE RENTAS ABONADAS	30%

(1) Fijado en la Calificación Provisional

5.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

En el **artículo 13.2** el **Decreto 1352009**, se dispone que los precios máximos vienen referidos a la superficie útil total de la vivienda e incluirán **un garaje y un trastero**, si los hubiera, cuya superficie se computara de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 10 del Real Decreto 2066/2008-

5.3.1.- VIVIENDAS

Según el **artículo 14.1** se entiende por superficie útil de las viviendas protegidas a efectos de este Decreto que comentamos la siguiente:

- a) El piso de las piezas interiores de la misma.
- b) la mitad del piso de las piezas exteriores que estén unidas a la vivienda y descubiertas (terraza descubierta, solana descubierta, patio), siendo protegible dentro de esta superficie solo hasta el equivalente a un 10% de la superficie cubierta de la vivienda.

El apartado 7 del citado artículo aclara, a estos efectos, los siguientes conceptos:

- La envolvente de una vivienda es el conjunto de paredes, pisos y techos que la separan de otra vivienda, de zonas comunes de la edificación o del exterior.
- Son piezas integrantes de una vivienda las que se encuentren en el interior de su envolvente o adosada a esta por el exterior (balcón, terraza, solana)

Para poder acogerse a las medidas de financiación previstas en este Decreto que comentamos, según el artículo 14.4, la superficie útiles de las viviendas tendrán que encontrarse entre los siguientes límites de acuerdo al número de sus ocupantes:

Según el apartado 5 del citado artículo, se podrán admitir un incremento de hasta el 10% de las superficies si ello resultara imprescindible para la viabilidad de la vivienda

Así mismo, continua dicho apartado, dichas superficie podrán alcanzar hasta 125 m2 en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de familias numerosas o integradas por personas con movilidad reducida o dependientes.
- b) En determinados supuestos de adquisición de vivienda usada.

TABLA Nº 5.23

NUMERO DE OCUPANTES	SUPERFICIE UTIL MINIMA (D 117/2006 Condiciones Mínimas de Habitabilidad)	SUPERFICIE UTIL MAXIMA (Ordenanza Prov19ª de la VPO autorizada por RD 3148/1978)
3	40	70
4	45	
5	55	90
6	65	
7	75	
8	85	

Salvo las excepciones indicadas, independientemente de la superficie real de las viviendas y a efectos de aplicación de las medidas de financiación se tomaran como referencia las superficies que para las viviendas, trasteros, garajes y anejos establecen los apartados 3 y 4 del artículo 8 del Real decreto 2066/2008.

5.3.2.- ANEJOS

Según el **artículo 14.2** se entiende por superficie útil de un anejo, el piso que se encuentre cubierto, y solo la mitad del que se encuentre descubierto.

El apartado 7 de este artículo señala que son anejos vinculados las piezas que estén material o funcionalmente independizadas de la vivienda pero mantienen vínculos documentales, en proyecto y registralmente, con la vivienda o finca principal.

5.3.3.- SUPERFICIE UTIL EN EL CASO DE ADQUISICION DE VIVIENDA USADA Y REHABILITACION DE VIVIENDAS PARA ARRENDAMIENTO

En estos casos y según el artículo 14.3 del decreto mencionado, y en defecto de lo recogido en los apartados anteriores se entenderá por superficie útil el 85% de la superficie construida.

5.3.4.- ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS

Según lo dispuesto en el **artículo 40** del **Decreto 135/2009**, la superficie útil de cada alojamiento será como **mínimo de 15 m2 por persona**, con un **máximo de 45 m2**. No obstante un máximo del **25% del total** de los alojamientos de la promoción podrá tener una **superficie útil máxima de 90 m2**, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor de la general.

A efectos de financiación, la superficie protegida destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, que deberán estar integrados en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del **30%** del total de la superficie útil de los alojamientos, que no podrá ser inferior a **8 alojamientos**, con independencia de que su superficie real sea superior..

5.4.- VALORACION TERRENOS

En cuanto a los valores máximos de repercusión de suelo urbanizado, la **Ley 1/2006**, de 7 de febrero, por la que se modifica la **Ley 2/2003**, de 30 de enero de Vivienda de Canarias, dispone un nuevo apartado 6 del artículo 27, con la siguiente redacción: **En la transmisión de parcelas lucrativas urbanizadas que hayan sido calificadas como residencial para viviendas protegidas, el precio de venta no podrá dar como resultado un valor de repercusión del suelo que exceda del 15% del precio máximo de venta, vigente en el momento de la transmisión.**

6.- CANTABRIA

El marco legal vigente es el siguiente:

Decreto 68/2009, de 24 de septiembre, por el que se regulan determinadas ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en Cantabria durante el periodo 2009 – 2012.

Orden OBR/4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las Ordenanzas generales de diseño y calidad para las viviendas protegidas de Cantabria. El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los siguientes:

Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones

6.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los siguientes:

TABLA Nº 6.24.- AMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR (ATPMS) EN LA COMUNIDAD DE CANTABRIA

GRUPO	AMBITO TERRITORIAL
C	Alfoz de Lloredo, Ampuero, Argoños, Arnúero, Bárcena de Cicero, Bareyo, Camargo, Castro Urdiales, Colindres, Comillas, El Astillero, Escalante, Guriezo, Laredo, Liendo, Limpias, Marina de Cudevo, Medio Cudevo, Meruelo, Miengo, Noja, Piélagos, Polanco, Ribamontán al Mar, Ribamontán al Monte, Ruiloba, San Vicente de la Barquera, Santa Cruz de Bezana, Santander, Santillana del Mar, Santonña, Suances, Torrelavega, Val de San Vicente, Valdáliga, Villaescusa y Voto.
UNICA	Resto de Municipios de Cantabria

8.6.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Son las que se indican en los epígrafes siguientes, según el destino de la promoción.

6.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

Para el cálculo de los precios máximos de venta y renta por metro cuadrado útil de una vivienda de protección pública en régimen autonómico se determinara en función al Área Geográfica Homogénea en la que se encuentre situada.

Dicho precio máximo resultará de la aplicación de los correspondientes coeficientes correctores (el coeficiente corrector establecido es 2,184) al Precio Básico Autonómico (PBA) vigente en la fecha de concesión de la calificación provisional. El precio básico autonómico se fija por OBR 5/2005, de 5 de julio, en 688,44 €/m² útil, pero en el Decreto 12/2006, se fija exactamente en la misma cuantía establecida para el Precio Básico Nacional y también se entenderá automáticamente revisado en cuanto a su fijación, en función de las alteraciones periódicas experimentadas por el Precio Básico

nacional, sin perjuicio de que pueda ser revisado el Precio Básico Autonómico mediante la correspondiente orden.

Así pues los nuevos precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil serán los que se indican en el cuadro:

TABLA N° 6.25

TIPOLOGIA PROMOCION PARA VENTA	COEFICIENTE APLICACIÓN SOBRE PBN	PRECIO MAXIMO
Protección Oficial de Régimen Especial	1,50	1.137,00,20
Viviendas Protegidas de Régimen General	1,60	1.212,80
Viviendas Protegidas de Precio Concertado	1,80	1.364,40
En el Municipio de Santander clasificado como ámbito de precio máximo superior del Grupo C, el precio máximo de venta de todas las viviendas se aumentara un 15%, para las de nueva construcción, excepto para las de nueva construcción de precio concertado que será del 30% y hasta un 20% para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión.		

6.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

Las viviendas protegidas de nueva construcción para su destino al alquiler serán de los siguientes tipos y características:

TABLA N° 6.26

TIPOLOGIA PROMOCION EN ALQUILER	COEFICIENTE APLICACIÓN SOBRE PBN	PRECIO MAXIMO LEGAL DE REFERENCIA
Renta Básica	1,60	1.212,80
Renta Concertada	1,80	1.364,40
Joven en Alquiler (1)	Renta inicial igual a las viviendas de Renta Básica	
En el Municipio de Santander clasificado como ámbito de precio máximo superior el precio máximo de venta de todas las viviendas se aumentara un 15%, para las de nueva construcción.		

(1) Superficie útil comprendida entre 30 y 45 m², incluyendo en su caso la superficie destinada a servicios comunes, con un máximo del 20% de la superficie útil total de las viviendas.

Se establece un Registro de Contratos y Arrendamientos de Vivienda de Protección Publica en Régimen Autonómico, registro obligatorio de naturaleza administrativa.

6.2.3.- GARAJES Y ANEJOS

El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de las edificaciones anejas a la vivienda, garajes o trasteros, con independencia de que estén o no vinculados a las viviendas, no podrá exceder del 60% del precio máximo de venta por

metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. A estos efectos, la superficie útil máxima, a computar será una plaza de garaje por vivienda y, en su caso un trastero también por vivienda, será de 25 m² y de 8 m² respectivamente, con independencia de que su superficie real sea superior. El mismo precio máximo tendrán los garajes o trasteros no vinculados a la vivienda.

6.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

Para el computo de superficies hay que acudir a la Orden OBR/4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueba las Ordenanzas generales de Diseño y Calidad para las Viviendas protegidas de Cantabria.

6.3.1.- VIVIENDAS

Concretamente en la Ordenanza 7^a se indica que las superficies útiles serán para cada tipo de vivienda según su numero de dormitorios las siguientes:

TABLA 6.27.-

NUMERO DORMITORIOS	DE	SUPERFICIES UTILES (M2)	
		MINIMA	MAXIMA
1		40	70
2		50	80
3		60	90/120 según tipología
4		70	

Se define como superficie útil o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otros usos del edificio, o con otros edificios. Queda además excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de las viviendas, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm².

La superficie útil de espacios exteriores de uso privativo tales como terrazas, tendedores, jardines, etc., se computaran al 50% de su superficie útil real. La superficie computable de estos elementos no podrá ser superior al 10% de la superficie útil cerrada de la vivienda correspondiente.

6.3.2.- GARAJES

En la Ordenanza 26^a de la citada disposición se entiende como superficie útil del garaje la construida multiplicada por el coeficiente 0,80.

En el calculo se computaran las superficies privativa de cada plaza, y la parte proporcional que corresponda de aceras, accesos, pasillos de maniobra, etc.

6.3.3.- TRASTEROS

Igualmente en la Ordenanza 27^a define los trasteros anejos a las viviendas como locales de uso exclusivo, sin incorporación posible a aquellas y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio: portales, garajes, tec.

En el caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior.

La superficie de iluminación exterior si la tuviera estar situada por encima de **1,80 m** del nivel del suelo del local.

La superficie útil del trastero será como máximo el **15%** de la vivienda a la que esta adscrito.

6.3.4.- LOCALES COMERCIALES O DE NEGOCIO

Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda, situados en plantas completas y distintas de las de vivienda, cuya superficie útil no exceda del 40% de la superficie útil total. Cuando un mismo promotor construya más de 100 viviendas podrá agrupar la superficie de locales en edificio independiente, siempre que este ubicado en terrenos contiguos a los ocupados por las viviendas y forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se incluya en el mismo proyecto.

Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, educativos, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y en general, todas aquellas obras destinadas a equipamiento social, siempre que formen parte de polígonos urbanísticos constituidos al menos en un 50% por viviendas de protección pública en régimen autonómico.

Los garajes y trasteros, con altura libre superior a 1,50 m, anejos vinculados a las viviendas; en el caso de que no exista vinculación se consideraran a todos los efectos como locales de negocio.

6.4.- VALORACION TERRENOS

En el artículo 2 apartado d), del Régimen de Vivienda de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria, establecido por Decreto 31/2004, el valor de los terrenos sumado al importe total del presupuesto de obras de urbanización, no podrá exceder del 15% (20% si se trata de promociones de 500 o más viviendas) de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación provisional por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas, incrementado en el 15% del valor de los locales considerando como precio unitario de los mismos el aplicable a los anejos vinculados a las viviendas.

En la Ordenanza 6ª de Diseño y Calidad, se establece que cuando fuera preciso acreditar, a petición de la Administración, el valor de los terrenos, el promotor lo justificara por cualquiera de los procedimientos siguientes:

a) Por la exhibición del documento público de compra, siempre que este tenga menos de dos años de antigüedad desde la fecha de solicitud de la calificación provisional

b) Por el precio de adquisición, en caso de que el cedente sea entidad de carácter público.

c) Por la valoración estimativa razonada realizada por el Arquitecto autor del proyecto con arreglo a lo prescrito en la Ley del Suelo sobre valoraciones.

d) En caso de cesión gratuita del suelo con una antigüedad inferior a dos años, el valor del terreno será el aplicable a efectos del Impuesto de Transmisiones >patrimoniales Onerosas. Cuando la antigüedad sea igual o superior a 2 años se justificara su valor de acuerdo al apartado c).

6.5.- FINANCIACION AL PROMOTOR CON CARGO A LOS PRESUPUESTOS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA

En el **Decreto 68/2009**, se establecen las siguientes ayudas a los promotores de viviendas de carácter autonómico, concretadas en las siguientes Subvenciones:

a) Artículo 38.- Ayudas a los promotores de Vivienda en Arrendamiento

- El **15%** del precio máximo de referencia de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean de Protección Oficial de Régimen Especial.
- El **10%** del precio máximo de referencia de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean de Protección Oficial de Régimen General.
-

b) Artículo 40.- Ayudas a los promotores de Vivienda

- El **15%** del precio máximo de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean de Protección Oficial de Régimen Especial.
- El **10%** del precio máximo de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean de Protección Oficial de Régimen General.

c) El promotor de alojamientos protegidos podrá obtener las siguientes subvenciones en euros por metro cuadrado útil

TABLA Nº 6.28.- SUBVENCION AUTONOMICA PARA PROMOTORES DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS

PROCEDENCIA DEL ALOJAMIENTO	Alojamientos Colectivos Para Vulnerables	Alojamientos Colectivos Especificos
Nueva Construccion	250	160
De Rehabilitacion	500	320

7.- CASTILLA LA MANCHA

El marco normativo vigente, es el siguiente:

Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla . La mancha

Decreto 109, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la Vivienda en Castilla – La Mancha

Decreto 65/2007, de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos del régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla - La Mancha.

Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

7.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los indicados en la tabla siguiente, que completados con los municipios de las áreas geográficas establecidas en el Decreto 173/2009, se forma la siguiente tabla:

TABLA Nº 7.29.- AMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR (ATPMS) EN LA COMUNIDAD DE CASTILLA LA MANCHA

GRUPO	AMBITO TERRITORIAL
B	Guadalajara
C	Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Azuqueca de Henrares, Illescas y Talavera de la Reina.
Area geográfica 1	Provincia de Albacete: Almansa, Balazote, Caudete, Chinchilla de Monte – Aragón, La Gineta, Hellin, La Roda, Tarazona de la Mancha, Villarobledo. Provincia de Ciudad Real: Alcazar de San Juan, Almagro, Almodóvar del Camino, Argamasilla de calatrava, Bolaños de Cañatrava, Daimiel, Herencia, Manzanares, Miguelturra, Pobrete, Campo de Criptaza, Puertollano, Socuellamos, La Solana, Tomelloso, Valdepeñas, Villanueva de los Infantes, Villarubia de los Ojos. Provincia de Cuenca: Mota del Cuervo, Motilla del palancar, Las Pedroñeras, Quintanar del Rey, San Clemente, tarancon. Provincia de Guadalajara Cogollado, Quer, Yebes, Alovera, Cabanillas del campo, El Casar, Chiloeches, Fontanar, Horcha, Humanes, Marchamalo, Sigüenza, Tortola de Henares, Villanueva de la Torre. Provincia de Toledo: Alameda de la Sagra, Añover de Tajo, Arges, Bargas, Borox, Burguillos de Toledo, Cabañas de la Sagra, Camarena, Carranquew, Casarubios del Monte, Cedillo del Condado, Chozas de canales, Cobisa, Consuegra, Escalona, Esquivias, Fuensalida, Lominchar, Madrideojos, Magan, Mentrída, Molcejon, Mora, Nambroca, Noblezas, Numancia de la Sagra, Ocaña, Olias del Rey, Ontigola, Pantoja, Pepino, La Puebla de Montalban, Quintanar de la Orden, Recas, Santa Cruz de Retamar, Seseña, Sonseca, Torrijos, Ugena, Valmojado,

	las Ventas de retamosa, Villacañas, Villaluenga de la Sagra, El Viso de San Juan, Yeles, Yunciar, Juncos.
Area geográfica 2	Resto de Municipios de la Región

8.7.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Son las que se indican en los epígrafes siguientes, según el destino de la promoción.

7.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

Establece como viviendas de protección pública, para venta las siguientes tipologías:

TABLA 7.30.- $P = PBE \times CT \times CL \times CVPT$, siendo:

P = Precio máximo de venta

MBE = Modulo básico estatal (vigente en 2010 = 758 euros/m² útil, valor que se actualizara automáticamente con la publicación en el BOE del acuerdo del Consejo de Ministros)

CVPO = **CT** = Coeficiente de Vivienda de Protección

CL = Coeficiente de Localización

CVPT = Coeficiente de aplicación específica solo a las viviendas de precio tasado (VPT)

TIPOS DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL PARA VENTA	S. UTIL DE MAXIMA EN M2	ING. COMP. EN N° VECES IPREM	PRECIO MAXIMO VENTA			
			ZONAS GEOGRAFICAS		AMBITO TERRITORIAL PRECIO MAXIMO SUPERIOR	
			1ª	2ª	GRUPO B	GRUPO C
Régimen Especial (VPORE)	90	≤ 2,5	CT= 1,40 CL= 1,00	CT= 1,20 CL= 1,00	CT= 1,40 CL= 1,29	CT= 1,40 CL= 1,15
Régimen General (VPORG)	90	≤ 4,5	CT= 1,60 CL= 1,00	CT= 1,40 CL= 1,00	CT= 1,60 CL= 1,29	CT= 1,60 CL= 1,15
Régimen Concertado (VPOPC)	90	≤ 6,5	CT= 1,80 CL= 1,00	CT= 1,60 CL= 1,00	CT= 1,80 CL= 1,29	CT= 1,80 CL= 1,15
Precio Tasado (VPT)	90	≤ 7,5	Es el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado útil de una Vivienda de Protección Oficial de Régimen General en su misma ubicación por 1,20			
Viviendas de Iniciativa Publica Regional (2)	Promovidas directamente por la Comunidad Autónoma y sobre suelos de titularidad pública de la Junta de Castilla – La Mancha					
Viviendas de Iniciativa Publico – Privada (1)		≤ 7,5	Es el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado útil de una Vivienda de Precio Tasado en su misma ubicación por 1,10			

- (1) Están reguladas en el artículo 4 de la Ley 2/2002, de 7 de febrero y en el Decreto 3/2004, de 20 de enero.
- (2) Reguladas en el decreto 109/2008, de 29 de julio.

El precio máximo de venta de garajes y trasteros vinculados no podrá exceder del 60% del precio de venta máximo por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. Este límite de precio se aplicara, en su caso, a los garajes no vinculados solo en la primera transmisión.

A los efectos de la determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable de los garajes y trasteros será de 25 y 8 m² respectivamente, con independencia de que las superficies reales fuesen mayores.

7.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

Las tipologías de viviendas para alquilar, que pueden ser a 10 o a 25 años, excepto para las de Renta tasada, que podrán ser a 5 años, son las siguientes:

TABLA Nº 7.31

TIPOS DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL PARA ALQUILER	SUPERFICIE UTIL MAXIMA EN M2	INGRESO COMPRADOR EN Nº VECES IPREM
Régimen Especial para Alquilar(VPOARE)	90	≤ 2,5
Régimen General (VPORG)	90	≤ 4,5
Régimen Concertado (VPORC)	90	≤ 6,5
Renta Tasada (VPT)	90	≤ 7,5
Alojamientos Protegidos en Alquiler (VPOAA) para vulnerables (2)	45	≤ 1,5
Alojamientos Protegidos para otros colectivos	45	
Alquiler para Jóvenes (VPOJA)	70	≤ 3,5
Alquiler con Opción de Compra para Jóvenes (VPOJAOC)	70	≤ 3,5
Iniciativa Público – Privada para Alquiler	Son viviendas de iniciativa publico – privada destinadas inicialmente a la venta y reconvertidas a alquiler.	
Promoción Publica	Destinadas a colectivos especialmente vulnerables del artículo 44 del Decreto 3/2004	
Estudios y Apartamentos Temporales para Jóvenes (EAJ)	45 (3)	≤ 2,5

Los precios máximos legales de referencia por metro cuadrado de superficie útil aplicables a las viviendas de protección oficial coincidirá con el precio máximo de venta por metros cuadrado de superficie útil de una vivienda destinada a la venta de su misma tipología y ubicación, excepto para las viviendas de promoción pública que será el 80% de una vivienda de protección Oficial de Régimen General en alquiler vigente en el momento de calificación provisional.

Las rentas iniciales máximas para cada tipología son las siguientes:

TABLA N° 7.32

TIPOS DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL PARA ALQUILER (1)	RENTA ANUAL INICIAL MAXIMA EN % SOBRE EL PRECIO DE REFERENCIA	
	A 10 AÑOS	A 25 AÑOS
Protección Oficial	3,85	2,45
Renta Tasada (VPT) y de Iniciativa Publico - Privada en alquiler (1)	5,50	5,50
Vivienda Libres que se rehabiliten con destino el alquiler (1)	3,85	3,85
Alojamientos protegidos (2)	3,85	2,45
Viviendas de Promoción Publica	3,00	3,00

(1) En este caso se tomará como precio de referencia el correspondiente a Viviendas de protección Oficial de Precio Concertado.

(2) Los destinados a colectivos especialmente vulnerables solo podrán alquilarse a 25 años. En todo Caso se imputaran un máximo del 30% de la superficie útil del alojamiento en concepto de superficie útil de los espacios destinados a servicios comunes..

7.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

En las Viviendas de Protección Oficial a 10 años, en las Viviendas de renta tasada y en las Viviendas de Iniciativa Publico – Privada para alquiler, podrá incluirse en los respectivos contratos de alquiler una cláusula de opción de compra a favor de la persona inquilina, en cuyo caso este podrá adquirirla en las siguientes condiciones:

TABLA N° 7.33.- CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER CON OPCION DE COMPRA

PLAZO ALQUILER	10 AÑOS
RENTA ANUAL INICIAL MAXIMA	3,5% PMR
PLAZO MINIMO PARA EJERCITAR LA OPCION	Que hayan transcurrido desde la fecha de la calificación definitiva (1) un plazo mínimo de: 5 años en renta tasada y Vivienda de Iniciativa Publico Privada en

	Alquiler 10 años en el resto de casos
PRECIO DE VENTA	1,5 PMV (2)
DESCUENTO DE RENTAS ABONADAS	50%

(1) Y además, que la persona inquilina haya permanecido interrumpidamente en la vivienda durante los últimos 5 años (2 años en el caso de Viviendas de renta tasada y Viviendas de Iniciativa Público – Privada, y que este al corriente de pago en la renta y demás gastos derivados de los servicios de que disfrute, en los términos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

(2) Establecido en la calificación provisional

7.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

Para el computo de superficies hay que acudir al Decreto 65/2007 de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos del Régimen Jurídico y Normas Técnicas sobre condiciones mínimas de Calidad y Diseño para las Viviendas de Protección Pública de Castilla la Mancha. .

7.3.1.- VIVIENDAS

Concretamente en el artículo 2 del citado Decreto se establece que se entiende como superficie útil de la vivienda, la superficie de suelo delimitada por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos con el exterior u otras viviendas o locales de cualquier uso, incluyendo el 50% de la superficie de suelo de sus espacios exteriores de uso privativo tales como terrazas, balcones, tendederos, porches u otros de análoga naturaleza hasta un 10% de la superficie cerrada.

Del computo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de las viviendas, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie de suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

En el caso de que la superficie de suelo de estos espacios exteriores de una vivienda definidos en el apartado anterior, exceda del 10% de su superficie interior cerrada, el exceso no será computable a efectos de determinación del precio.

En el caso de que la superficie de suelo de dichos espacios exteriores no exceda del 10% de la superficie interior cerrada de la vivienda, pero al sumar la superficie exterior a la superficie interior cerrada se supere la superficie útil máxima del tipo de vivienda correspondiente, el exceso no será considerado a efectos de determinar el precio.

En el artículo 4 de la citadas Normas de Diseño y Calidad, cada tipo de vivienda tiene unos límites de superficie útiles, según su número de dormitorios, que se establecen en la tabla siguiente:

TABLA 7.34

NUMERO DE DORMITORIOS	SUPERFICIES UTILES (M2)	
	MINIMA	MAXIMA
Estudios (1)	40	50
1 Dormitorio	40	60
2 Dormitorios	50	70
3 Dormitorios	60	90
4 Dormitorios o más	70	90

(1) Se define como estudio a estos efectos en Castilla La Mancha, la vivienda que consta de dos piezas: la principal y cuarto de baño (Artículo 3 Normas de Diseño y Calidad)

En las promociones de viviendas cuya superficie útil máxima sea de 90 m², los promotores podrán incluir en cada promoción hasta un 5% de viviendas con una superficie útil máxima de 120 m² para su adquisición por familias numerosas.

En el caso de viviendas cuya superficie útil máxima sea igual o inferior a 90 m², la superficie útil máxima podrá incrementarse en un 20% cuando estén destinadas a personas con movilidad reducida.

7.3.2.- GARAJES

En el apartado 3 del mismo artículo anterior, se considera superficie útil de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, mas la parte proporcional de los pasillos y elementos comunes que sirven de acceso exclusivo al garaje y las superficies de circulación y maniobra de vehículos.

Superficie útil mínima será de 20 m² por vehículo en los garajes colectivos y de 14 m² para las plazas de garaje en viviendas unifamiliares.

En estas superficies se incluyen la que corresponde a la circulación o maniobra de vehículos y peatones, sin separación física de aquellas por tabiques, puertas o elementos similares, pero no la destinada principalmente a cualquier otro uso aunque fuera complementario de aquellos.

La superficie útil máxima permitida es de 30 m² por vehículo, salvo que el cumplimiento de normativa urbanística municipal o razones de la construcción exijan superficie útiles mayores.

A efectos de cómputo del precio de venta se tendrá en cuenta un máximo de 25 m² útiles por plaza, con independencia de que su superficie real sea mayor

7.3.3.- TRASTEROS

Así mismo en el **apartado 2 de dicho artículo 2** se considera superficie útil del trastero la del suelo delimitado por la cara interior de los cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso.

Si están definidos en proyecto, será la resultante de aplicar los criterios de superficie útil estableció para la vivienda y en otro caso la resultante de multiplicar la superficie construida por 0,8.

A efectos de cómputo del precio de venta se tendrá en cuenta un máximo de 8 m² útiles por trastero, con independencia de que su superficie real sea mayor.

7.3.4.- LOCALES COMERCIALES

En el **artículo 8** de la normativa sobre condiciones de diseño y calidad, se establece que, los locales comerciales, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, podrán componerse en la misma planta que las viviendas, o en plantas diferentes, pudiendo llegar a suponer hasta el **30 %** de la superficie total del edificio.

En el caso de que dichos locales estuvieran en la misma planta deberán tener acceso independiente al uso residencial vivienda.

7.4.- VALORACION TERRENOS

En el **artículo 9** de las Normas de Diseño y Calidad, se establece un límite al valor de los terrenos sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, que no podrá exceder de los porcentajes que se indica a continuación, de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado útil fijado en la calificación o declaración por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública:

TABLA Nº 7.35. COEFICIENTE MAXIMO DE REPERCUSION DEL SUELO (VALOR TERRENO MAS CODSTE OBRAS DE URBANIZACION

TIPODE PROMOCION	% MAXIMO DE REPERCUSION
VPO o VPP	20
VPT	25

7.5.- FINANCIACION AL PROMOTOR ADICIONAL A LA ESTATAL

Para Promotoras de Viviendas de Iniciativa Publica Regional de promoción concertada y promoción convenida podrá obtener subvenciones con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma

TABLA Nº 7.36

VIVIENDAS DE INICIATIVA PUBLICA REGIONAL EN PROMOCION CONCERTADA	AMBITO TERRITORIAL DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR (ATPMS)		ARFEA GEOGARFICA	
	GRUPO B	GRUPO C	1	2
REGIEMEN ESPECIAL	11.000	10.000	9.000	8.000
REGIMEN GENERAL	7.500	8.500	5.500	4.500

8.- CASTILLA Y LEÓN

La legislación vigente es la siguiente:

Decreto 64/2009, de 24 de septiembre, por el que se modifica el decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de vivienda y Suelo de Castilla y León 2002 – 2009 (Quedan derogados los artículos 24 y 30 tres, el primer párrafo de la disposición adicional tercera y la Disposición transitoria sexta del decreto 52/2002)

8.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, completada por lo dispuesto en la Orden FOM/785/2008, de 16 de mayo, establecen las siguientes ámbitos territoriales de precio máximo superior y resto de áreas geográficas de la Comunidad de Castilla y León:

TABLA Nº 8.37

AMBITOS MUNICIPALES	
PRIMERO B DEL GRUPO B)	Burgos, Salamanca, Segovia y Valladolid
PRIMERO C DEL GRUPO C)	Avila, León, Miranda de Ebro, Palencia y San Andres de Rabanedo.
SEGUNDO	Soria, Zamora, Aranda de Duero y Ponferrada
TERCERO	<p>Provincia de Ávila: Arenas de San Pedro, Arévalo</p> <p>Provincia de Burgos: Alfoz de Quintadueñas, Briviesca, Cardeñadijo, Modubar de la Emparedada, Sarracín, Villagonzalo – Pedernales, Villalbilla de Burgos,</p> <p>Provincia de León: Astorga, Bembibre, Fabero, La Bañeza, Valverde de la Virgen, Villablino, Villaquilambre.</p> <p>Provincia de Palencia: Aguilar de Campoo, Grijota, Guardo, Venta de Baños, Villalobon, Villamuriel de Cerrato.</p> <p>Provincia de Salamanca: Aldeatejada, Bejar, Cabrerizos, Carbajosa de la Sagrada, Carrascal de Barregas, Ciudad Rodrigo, Doñinos de Salamanca, Monterrubio de Armuña, Peñaranda de Bracamonte, San Cristóbal de la Cuesta, Santa Marta de Tormes, Villamayor, Villares de la Reina.</p> <p>Provincia de Segovia:</p>

	<p>Cuellar, El Espinar, La Granja de San Idelfonso, La Lastrilla, Palazuelos de Eresma, San Cristóbal de Segovia.</p> <p>Provincia de Soria: Agreda, Almazán, Covalada, Duruelo, El Burgo de Osma, Olvega, San Estaban de Gormaz, San Leonardo de Yague,</p> <p>Provincia de Valladolid: Aldeamayor de San Martín, Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuerga, Cigales, Fuensaldaña, Iscar, La Cistérniga, Laguna de Duero, Medina de Rioseco, Medina del Campo, Mucientes, Olmedo, Peñafiel, Renedo de Esgueva, Santovenia de Pisuerga, Simancas, Tordesilla, Tudela de Duero, Viana de Cega, Villanubla, Zaratan.</p> <p>Provincia de Zamora: Benavente, Toro</p>
CUARTO	Resto de municipios de la Comunidad de Castilla y León
NUCLEO RURAL	<p>Se consideran como tales todos los municipios de Castilla y León, a excepcion de los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los municipios que excedan de 10.000 habitantes - Los que tengan mas de 3.000 habitantes y disten menos de 30 Km.de la capital de la provincia. <p>Los que excepcionalmente de califiquen como tales por la Junta.</p>

8.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

A) Actuaciones protegidas en materia de Vivienda

I. Para venta o Uso propio

1º Viviendas de proteccion Publica de nueva construcción, o procedentes de rehabilitación de gestión privada.

2º Viviendas de protección publica de nueva construcción de gestión publica.

II. Adquisicion Protegida de Viviendas.

III. Actuacionbes protegidas para Alquiler.

1º Viviendas de proteccion Publica de nueva construcción, o procedentes de rehabilitación de gestión privada.

2º Viviendas de protección publica de nueva construcción de gestión publica.

3º Ayudas para favorecer el arrendamiento.

IV. Ayudas a grupos sociales singulares (entre ellos jóvenes que acceden a la primera vivienda, familias numerosas, y familias monoparentales, y peonías con discapacidad)

B) Actuaciones protegidas en materia de rehabilitación y renovación urbana

- Rehabilitación de edificios
- Rehabilitación de Viviendas
- Rehabilitación de Vivienda Rural
- áreas de rehabilitación Integral
- áreas de renovación Urbana
- Actuaciones para la erradicación del chabolismo

C) Actuaciones protegidas en materia de suelo.

- adquisición y urbanización protegida de suelo
- Adjudicación de parcelas de la Comunidad de Castilla y León con destino a la promoción de viviendas de protección pública.

Se establece, así mismo, las siguientes tipologías de actuaciones protegidas, en viviendas de nueva construcción:

TABLA Nº 8.38.- TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA VENTA O USO PROPIO DE PROTECCION PUBLICA DE GESTION PRIVADA

ACTUACIONES PREVISTAS	ARTICULOS APLICABLES DEL DECRETO 52/2002 modificado por DECRETO 64/2009	SUPERF. UTILRES MAXIMAS	INGRESOS PONDERADOS COMPRADORES EN FUNCION DEL IPREM
Protegida de Comunidad de Castilla y Leon	17	90	≤ 5,5
Régimen General	18		≤ 4,5
Alojamientos Protegidos para jóvenes (1)	18	60 (2)	≤ 2,0
Vivienda de Régimen Especial	19		≤ 2,5
Precio Limitado para Familias	20 (3)		
Vivienda Loven	Decreto 99/2005, de 22 /12 (4)	Entre 50 y 70 (5)	

(1) Promovidas por personas físicas agrupadas en cooperativa o comunidad de propietarios

(2) A efectos de financiación convenida la superficie útil no excederá de 40 m² y las zonas comunes vinculadas al apartamento (salones, comedores, cocinas, almacenes, enfermería, salas de juego, gimnasios, bibliotecas y espacios

similares), no siendo espacios comunes a estos efectos, los portales, las escaleras, ascensores, pasillos, distribuidores, curto de instalaciones, así como los garajes y trasteros) que no excedan del 30% de la superficie útil total de l apartamento.

(3) Ubicadas en núcleos rurales y promovidas individualmente para uso propio

(3) Con posibilidad de vincular una plaza de garaje y un trastero

(4) los requisitos que deben cumplir este tipo de viviendas se establecen en el artículo 2 del Decreto 99/2005, que esta en vigor.

(5) podrán disponer de una plaza de garaje y un trastero, vinculados a la vivienda, cuya superficie útil conjunta no podrá superar los 30 m2..

8.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

Se establecen ls siguientes modalidades de actuaciones protegidas:

TABLA Nº 8.39.- TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS PARA VENTA O USO PROPIO DE PROTECCION PUBLICA DE GESTION PUBLICA

ACTUACION ES PREVISTAS EN EL DECRETO 52/2002 (modificado)	ARTICULOS APLICABLES DEL DECRETO 52/2002 modificado por DECRETO 64/2009	SUPERF. UTILRES MAXIMAS	INGRESOS MAXIMOS PONDERADOS COMPRADORES EN FUNCION DEL IPREM	ACREDITACION DE INGRESOS MINISMOS
Viviendas de Promocion Directa (1)	21	90	≤ 2,5	1,0 x IPREM
Viviendas Concertadas (2)	22	60 (2)	≤ 3,5	1,5 X IREM

(1) Estaran promovidas o adquiridas directamente pòr la Junta o por una empresa publica.

(2) La promoción para su venta debe haber sido impulsada por la Junta mediante cesión de suelo publico a fa, y/o a la concesion a este de los incentivos que se establezcan ebn la correspondiente convocatoria.vor del promotor de las viviendas

Así mismo se establecen los siguientes coeficientes para el cálculo de precios máximos de venta, adjudicación o precio legal de referencia para el alquiler, multiplicando los coeficientes indicados en la tabla por el Precio Básico a Nivel Nacional:

TABLA Nº 8.40.- ORDEN FOM/785/2008, DE 16 DE MAYO

AMBITO MUNICIPAL	VJ	VPG	VPO – RE
1 B	2,34	2,08	1,95
1 C	2,07	1,84	1,73
2	1,80	1,60	1,40
3	1,70	1,60	1,40
4	1,50	1,40	1,30

VJ = Vivienda Joven de la Comunidad de Castilla y León
 VPG = Vivienda Protegida de Precio General
 VPO - RE = Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial

8.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

Para alquilar se establecen las siguientes tipologías:

TABLA Nº 8.41.- TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS PARA ALQUILER DE PROTECCION PUBLICA

ACTUACIONES PREVISTAS	ARTICULOS APLICABLES DEL DECRETO 52/2002 modificado por DECRETO 64/2009	SUPERF. UTILRES MAXIMAS	INGRESOS MAXIMOS PONDERADOS COMPRADORES EN FUNCION DEL IPREM	RENTA INICIAL MAXIMA EN % SOBRE EL PRECIO MAXIMO DE VENTA
Viviendas para Alquiler a 10 años (1).	26	90	≤ 2,5	5,5 %
Viviendas para Alquiler a 25 años (1)	26	90	≤ 3,5	4,5 %
Alojamientos protegidos (2)	27	45 (3)	(4)	Las mismas que para las viviendas para arrendamiento.
Concertada (3)	28		≤ 2,5	Convenio entre Junta y Ayuntamiento
Alojamientos Públicos (5)	29	60		Convenio específico de colaboración

(1) Se consideran como tales también las viviendas que resulten después de la rehabilitación de un edificio completo.

(2) podrán ser promovidos por iniciativa pública o privada, pero siempre comprenderán conjuntos o edificaciones completas.

(3) No obstante un máximo del 25% del número total de alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 m² destinados a unidades familiares que necesiten una mayor superficie. A efectos de financiación, se podrán incluir la de los servicios comunes, con un máximo del 30% de la superficie útil de los alojamientos, aunque su superficie utilice a mayor.

(3) Es una tipología de gestión pública

(4) La permanencia en estos alojamientos no podrá superar los 5 años, excepto para casos de violencia de género, personas mayores de 65 años y personas discapacitadas en más del 65%.

(5) .promovidas por el Ayuntamiento directamente o a través de empresas públicas, debiéndose garantizar la viabilidad de la actuación y la vinculación de un arrendamiento a 25 años.

Así mismo se establecen, la renta anual máxima inicial de la vivienda protegidas, en los siguientes porcentajes:

TABLA Nº 8.42.- OREN FOM/785/2008, DE 16 DE MAYO

AMBITO MUNICIPAL	VJ (renta concertada)	RENTA BASICA	
		A 10 AÑOS	A 25 AÑOS
1 B	4,0%	5,0%	3,0%
1 C	4,0%	5,0%	3,0%
2, 3 y 4	4,5%	5,5%	3,5%

8.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

El artículo 7.8 del Decreto 64/2009. señala que la vivienda en arrendamiento a 10 años, a las que se refiere el plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009 – 2012, podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra. El inquilino que ejecute la opción de compra adquirirá la vivienda a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional y se deducirá de al menos el 30% de la suma de las rentas pagadas por el mismo..

Artículo 7.11. Cuando se trate de promociones en las que coexistan viviendas acogidas a algún régimen de protección junto con otras que no estuvieran, y existiesen garajes y/o trasteros, **será obligatoria la vinculación de una plaza de garaje y un trastero a cada vivienda de protección pública. Los nanajos restantes, si los hubiere, no estarán sometidos a precio máximo.**

8.8.2.4.- VIVIENDA JOVEN

Según el **Decreto 99/2005**, que regula la Vivienda Joven es la que reúne las siguientes características:

- Destinada a jóvenes menores de 36 años de edad con ingresos entre 1 y 6,5 veces el IPREM
- Pueden ser de nueva construcción para compra o adjudicación y para arrendamiento con o sin opción de compra.
- Superficie útil entre 50 y 70 m² con la posibilidad de vincular una plaza de garaje y un trastero de superficie útil conjunta no mayor de 30 m²

Los ámbitos municipales para vivienda joven son los siguientes::

TABLA Nº 8.43. MUNICIPIOS QUE SEGÚN LA ORDEN FOM 67/2006 DE 25 DE ENERO SE CLASIFICAN A EFECTOS DE VIVIENDA JOVEN

Ámbito Municipal 1º	Los municipios declarados ámbitos de precio máximo superior de los Grupos B y C
ámbito Municipal 2º	León, Segovia, Soria

Ámbito Municipal 3º	Resto de capitales de provincia y los siguientes municipios: Provincia de Avila: Arevalo y Arenas de San Pedro. Provincia de Burgos: Aranda de Duero, Miranda de Ebro, Briviesca, Cardeñalijo Villagonzalo – Pedernales, Villabilla de Burgos . Provincia de León: Ponferrada, San Andres de Rabanedo, Astorga, Bembribre, La Bañeza, Villablino, Villaquilambre y Babero.. Provincia de Palencia: Aguilar de Campoo, Guardo, Venta de Baños, Villamuriel de Cerrato. Provincia de Salamanca: Bejar, Ciudad Rodrigo, Peñaranda de Bracamonte, Villamayor, Aldeatejada, Cabrerizos, Carbajosa de la Sagrada, Carrascal de Barregas, Doñinos de Salamanca, San Cristóbal de la Cuesta, Santa Marta de Tormes, Villamayor, Villares de la Reina. Provincia de Segovia: Cuellar, El Espinar, La Granja de San Idelfonso.. Provincia de Soria: Almazán, El Burgo de Osma Provincia de Valladolid: Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuerga, Fuensaldaña, La Cistérniga, Laguna de Duero, Medina del Campo, Renedo de Esgueva, Santovenia de Pisuerga, Viana de cega, Villarubia. Provincia de Zamora Benavente y Toro
ámbito Municipal 4º	Resto de los municipios de Castilla y Leon

En las promociones de protección pública para venta o uso propio que incluyan garajes y trasteros será obligatoria la vinculación por vivienda de una plaza de garaje y un trastero, debiendo constar con tal carácter en proyecto y registralmente.

Cuando la promoción incluya garajes, trasteros y, en su caso anejos rurales, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta, adjudicación o legal de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, no podrá exceder del 60% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta o adjudicación, solo 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 para viviendas de precio general y de régimen especial situadas en núcleos rurales, con independencia de que su superficie real sea superior.

8.4.- VALORACION TERRENOS

El artículo 3.4 del Decreto 64/2009, señala, que, a los solos efectos de la enajenación de suelo que la legislación urbanística establezca como obligatoria

para la construcción de viviendas de protección pública, el valor del suelo integrara el valor de los terrenos y el presupuesto de las obras de urbanización. Dicho valor no podrá exceder de la suma de los dos siguientes factores a) y b):

TABLA N° 8.44

a) Un porcentaje sobre el precio máximo de las viviendas y anejos	TIPO	%
	Régimen Especial	15
	Precio o Régimen General	20
	Precio o Régimen Concertado	25
b) El valor de repercusión del suelo calculado sobre el precio de venta de mercado de las edificaciones que no estén sometidas a precio máximo de venta.		
Las limitaciones del valor del suelo establecidas no serán de aplicación a las viviendas libres de nueva construcción a las que se refiere el artículo 2 de este artículo 3, y las que se excluyan por Orden del Consejero competente en materia de vivienda en razón de la situación económica o del mercado inmobiliario de carácter coyuntural.		

9.- CATALUÑA

El marco legislativo vigente, es el siguiente:

Decreto 50/2009 pero no hay cambios de precios máximos, solo modifica las subvenciones.

Decreto 152/2008, de 29 de julio, por el que se regula la vivienda concertada, y se adoptan otras medidas en materia de vivienda.

Orden MAH/194/2008, de 28 de abril por el que se modifican determinadas previsiones del Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, prorrogado por el Decreto 288/2007, de 24 de diciembre.

Decreto 257/2006, de 6 de junio, por el que se establecen las condiciones para la venta de viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública.

Orden MAH/253/2006, de 15 de mayo, por el que se determinan los municipios que se incluyen en las subzonas de la zona geográfica A, a efectos de la aplicación del Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda.

Decreto 255/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004 – 2007 (DOGC de 10 de noviembre)

9.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los siguientes:

TABLA Nº 9.45.- AMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR (AMTPMS) EN CATALUÑA

GRUPO	AMBITO TERRITORIAL
A1	Barcelona
A2	Alella, Badalona, Barbera del Valles, Cabrera de Mar, Cabrils, Castedelfels, Cerdañola del Valles, Cornellà de Llobregat, Espligues de Llobregat, Gava, Hospitales de Llobregat, El Masnou, Mataró, Mongat, El Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Sabadell, Sant Adria de Besos, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Valles, San Joan Despi, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Quirze del Vallés, Santa Coloma de Gramanet, Sitges, Teia, Terrassa, Tiana, Viladecans, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt, Vilassar de Mar
A3	Arenys de mar, Arenys de Munt, Argentona, Badia del Vallés, Caldes de Montbui, Castellar del Valles, Dosrius, Girona, Granollers, la Llagosta, Martorelles, Matadepera, Moncada i Reixac, Montmeló, Montornés del Vallés, Orius, Pallejá, el Papiol, Parets del Vallés, Polinya, Ripollet, la Roca del Vallés, Rubi, Sant Andreu de

	Llavaneres, Sant Fost de Campsentelles, Sant Vicens de Montalt, Santa Coloma de Cervello, Santa Maria de Martorelles, Santa Perpetua de Mogoda, Sentmenat, Tarragona, Vallromanes, Vilanova del Vallés.
B	Abrera, Albatarrac, Alcarràs, Alcoletge, Almacelles, Alp, Alpicat, Altafulla, l'Àmetlla del Vallés, l'Àmpolle, Amposta, Balaguer, Banyotes, Begues, Begur, Bell – lloc d'Urgell, Bellpuig, Bellver de Cerdanya, Berga, La Bisbal d'Empordà, Blanes, les Borges Blanques, Cadaqués, Calafell, Calella, Calonge, Cambrils, Canet de Mar, Canovelles, Cardedeu, Cassa de la Selva, Castellbisbal, Castelló d'Empuries, Castell – Platja d'Aro, Castelví de Rosanes, Celrà, Cervelló, Cervera, Corbera de Llobregat, Creixell, Cubelles, Cunit, L'Escala, Esparraguera, Falset, Figueres, Fornells de la Selva, les Franqueses del Valles, Gadesa, la Garriga, Gelida, Igualada, Llansa, Lleida, Lica de Amunt, Llica del Vall, Llinars del Vallés, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa, Martorell, Mollerusa, Montblanc, Mont-roig del Camp, Móra de Ebre, Naut Aran, Navarcles, Olesa de Monserrat, Olot, Palafròls, Palafrugell, Palamós, Palu Solita i Plegamans, els Palleresos, Pals, Piera, Pineda de Mar, la Pobla de Montornés, El Pont de Suert, el Port de la Selva, Puigcerdà, Quart, Reus, La Riera de Gaià, Ripoll, Roda de bará, Roses, Sallent, Salou, Salt, Sant Cebrià de Vallata, Sant Celoní, Sant Climent de Llobregat, Sant Esteve Senrovires, Sant Feliu de Guixols, Sant Fruitos de Bages, Sant Gregori, Sant Iscle de Vallalta, Sant Llorens d'Hortons, Sant Pol de Mar, Sant Sadurn d'Anoia, Sant Vicenc dels Horts, Santa Coloma de Farnels, Santa Cristina d'Aro, Santa Eulàlia de Roncana, Santa Margarida de Montbui, Santa Margarida i els Monjos, Santa Sussana, Santpedor, Sarrià de Ter, la Seu d'Urgell, Solsona, Sort, Tarrega, Tordera, Torillo, Torredembarra, Torrefarrera, Torrelles de Llobregat, Torre-serona, Torroella de Mongrís, Tortosa, Tossa de Mar, Tremp, Ullastrell, Vacarisses, Vallgorguina, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Vielba e Mijaran, Vilabrareix, Viladecavalls, Vilafant, Vilafranca del Penedés, Villalba Sasserra y Vila – Seca.
C	Ager, Agramunt, Agullana, Aiguafreda, Aiguamúrcia, Aiguaviva, Aitana, Els Alamús, Albanyà, 'Albi, Albiñana, l'Albiol, Albons, Alcanar, Alcoletge, Alcocer, l'Aldea, Aldover, Alfara de Carles, Alfarràs, Alforia, Algerri, Alguaire, Alins, Alió, Almatert, Almenar, Almoster, Alpens, Al Aneu, Amer, L'Àmetlla de Mar, Anglés, Anglesola, Arbeca, l'Arboc, Arbúcies, Arcelaguer, l'Armentera, Arnes, Artés, Artesa de Lleida, Artesa de Segre, Ascó, Avià, Avinyó, Avinyonet de Puigventós, Bagà, Baix Pallars, Banyà, Balsereny, Bañeres del Penedés, Barbens, Barbera de la Conca, Bàscara, Batea, Belianes, Belcaire d'Empordà, Belcaire, d'Urgell, Belmont d'Urgell, Bellvei, Bellvis, Benavent de Segrià, Benifallet, Benissanet, Besalú, Bigues i Riells, La Bisbal del Penedés, Blancafort, Boadella i les Escaules, Bolvir, Bonstre, es Bòrdes, Bordils, les Borges del Camp, Borrassà, Borredà, Bossóst, Botarell, Bràfim, Breda, el Bruc, el Brull, Brunyola, Cabanes, les Cabanyes, Cabra de Camp, Cabrera d'Anoia, Calaf, Calders, Caldes de Malavella, Calldetenes, Callús, Camarasa, Camarles, Camós, Campdevàdol, Campellews, Campins, Campllong, Camprodon, Canejan, Canet d'Adri, Canoves i Salamus, Cantallons, Canyelles, Capafons, Capellades, Capmany, Cardona, Carme, Caserres, Castellar N'Hug, Castellver i el Vilar, Castellcir, Castelladant, , Castellet i la Gornal, Castellfollit, de la Roca, Castelfullit del Boix, Castellgali, Castelnou de Beges, Castelnou de Seana, Castelló de Frafanaya, Castellolí, , Castellserà, Castelrercol, Castellvell de Camp, Castelví de la Marca, el Catllar, la Cellera de Ter, Centelles, Cercs, Cervià de les Garrigues, , Cervià de Ter, Cistella, Colera, Colera, Coll de Nargó, Collbaltó, Collsuspina, la Coma i la Pedra, Constantí, Copons, Corbera d'Ebre, Corbins, Corca, Cornellà del Terti, Cornudella de Montsant, Cruïlles, Moneús i Sant Sadurn de l'Heure, Cubells, Darnius, Das, Deltebre, Duesaigues, Esponelles, L'Espluga de Francolí, Empolla, Espot, L'Estany, Esterri, d'Aneu, Esterri de Cardós, el Far d'Empordà, , la Fatarella, Figaró – Montmany, Figols i Alinyà, la Figuera, Figuerola, del Camp, Flaca, Flix, Fogars de la Selva, Fogars de Monclús, Folgueroles, Fondarella, Fonollosa, Fontanals de Cerdanya, Fontanilles, Fontcoberta, Font – Rubí, Foradada, Forallac, Fortià, la Fuliola, la Galera, Gallifa, Garcia, Garrigàs, Garriguella, Ger, Gimènells i

Plá de la Font, Ginestar, Gironella, Golmés, Gósol, la Granada, la Granadilla, Granera, Gualba, Gualta, Guardiola de Berguedá, els Guiamets, Guils de Cerdanya, la Gingueta d'Aneu, Guissona, Gurb, Horta de San Joan, els Hostalets de Pierola, Hostalric, Isona i Conca Dellá, Isóvol, Ivars d'Urgell, Jafre, la Jonquera, Jorba, Juneda, Les, Linyola, la Llacuna, Lladó, Llagostera, Llambilles, Llanars, Llavorsí, Llers, Lles de Cerdanya, Llivia, Llorenc del Penedes, Macaneo de Cabrenys, Macanet de la Selva, Maiá de Montcal, Maials, Malla, Mas de Barberans, Masdenverge, les Masies de Roda, les Masies de Voltregá, Masllorenc, Maspuijols, Masquefa, Massalcoreig, Massanes, Mediona, Menárguens, Meranges, Miralcamp, Moiá, Molló, Monistrol de Montserrat, Montagut i Oix, Monrbrí del Camp, Montellá i Martinet, Montesquiu, Montferrer i Castellbó, Montferri, Montgai, Montmajor, el Montmell, Montoliu de Lleida, Mont – ras, Montseny, Mora la Nova, el Morell, Muntanyola, Mura, Navás, Navata, la Nou de Gala, Nulles, Odena, Ogassa, Olérdola, Olesa de Bonesvalls, Oliana, Olius, Olivella, Olost, Olían, Olvan, Ordís, Organyá, Oris, Os de Balaguer, Osor, Pacs del Penedés, el Palau d'Anglesola, Palau – sator, Palau – saverdera, la Palma de Cervelló, Palol de Revardit, Pardines, Parlavá, Pau, Pedret i Marzá, la Pera, Perafita, Perafort, Peralada, Peramola, el Perelló, les Piles, el Pinell de Brai, Pira, el Pla de Santa Maria, el Pla del Penedés, les Planes d'Hostoles, Planotes, el Poal, la Pobla de Claramunt, la Pobla de Lilliet, la Pobla de Mafumet, la Pobla de Segur, el Pont d'Armentera, el Pont de Molins, el Pont de Vilomara i Rocafort, Pontons, Ponts, Porqueres, Portbou, la Portella, Prades, Pratedip, Prats de Llucanés, els Prats de Rei, Prats i Sansor, Preixana, les Preses, Prullans, Puigdálber, Puigpelat, Puig – reig, Puigverd de Lleida, Pujalt, Queralbs, Querol, Rajadell, Rasquera, Regencós, Rellinars, Renal, Rialp, la Riba, Riba – roja d'Ebre, Ribera d'Ondara, Ribera d'Urgellet, Ribes de Freser, Riells i Viabrea, Riu de Cerdeñya, Riudaneres, Riudaura, Riudecanyes, Riudecols, Riudellots de la Selva, Riudoms, Riumors, Roda de Ter, Rodonyá, Roquetes, Rosello, el Rourell, Rupit i Pruit, Salas de Pallars, Saldes, Salomó, Sant Aniol de Fonestres, Sant Antoni de Vilamajor, San Bartomeu del Grao, San Boi de Yacenet, San Carles de la Rapita, Sant Climent Sesdeves, Sant Cugat Sessgarrigues, Sant Esteve de Palautordera, Sant Feliu de Buixalleu, Sant Feliu de Godines, Sant Feliu de Pallerolls, Sant Feliu Sasserra, Sant Gim de Frexenet, Sant Hilari Salcam, Sant Hipólit de Voltregá, Sant Jaume de d'Llierca, Sant Jaume dels Domenys, Sant Jaume de d'Enveja, San Joan de las Abadesas, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Joan de Mollet, Sant Joan les Fonts, Sant Jordi Desvall, Sant Juliá del Cerdañola, Sant Julia de Ramis, Sant Juliá de Vilatorra, Sant Juliá dels LLor i Bonmati, , Sant Llorenc de la Muga, Sant Llorens de Morunys, Sant Llorens Savall, Sant Marti de Centelles, Sant Martí de Llerena, San Martin de Tous, Sant Martí Sarroca, Sant Martí Sesgueiroles, Sant Mateu de Bages, Sant Miquel Fluviá, Sant Mori, Sant Pau de Seguries, Sant Pere de Riudebitlles, Sant Pere de Torelló, San Pere de Vilamajor, Sant Pere Pescador, Sant Quinti de Mediona, Sant Quirze de Besora, Sant Quirze Safata, Sant Sant Salvador de Guardiola, Sant Vicenc de Castellet, Sant Vicen de Torelló, Santa Barbara, Santa Coloma de Queralt, Santa Eugenia de Berga, Santa Eulalia de Riuprimer, Santa Fé del Penedés, Santa Llogaia d'Alguema, Santa Maria de Corcó, Santa Maria de Palautordera, Santa Maria d'Oló, Santa Oliva, Santa Pau, Sarral, Sarroca de Bellera, Sais, Caballera i Llampaias, Savallá del Comtat, la Secuita, la Selva de Mar, La Selva del Camp, la Sénia, Senterada, la Santiu de Sió, Serrinilla, Serós, Setcases, Seva, Sidamon, Sils, Solivella, Soriguera, Soses, Subirats, Sudanell, Súria, Tagamanent, Salamanca, Talarn, la Tallada d'Empordá, Taradell, Tavertet, Tèrmens, Terrades, Tiurana, Tivenys, Tivissa, Tona, Tora, Tornabous, la Torre de Cabdella, la Torre de Claramunt, Torrefeta i Florejacs, Torregrossa, Torrelameu, Torrelavit, Torrelles de Foix, Torrent, Torres de Segre, Torroellá de Fluviá, Tortellá, Ullá, Uldecona, Uldemolins, Urús, la Vall de Bianya, Vall de Boi, Vall de Cardós, la Vall d'en Bas, Valbona d'Anpia, Valcebre, Vallfogona, de Balaguer, Vall – llobrega, Vallmoll, les Valls d'Aguilar, les Valls del Valira, Vandellós i l'Hospitalet de l'Infant, Ventalló, Verdu, Verges, Vespella de la Gaiá, Vidrá, Vidreres, Vilabertran, Vilada, Viladamat, Vilademuls, Viladrau, Vilagrassa, Vilajuiga, Vilaller, Vilallonga de Ter, Vilallonga del Camp, Vilamacolum, Vilamalla, Vilamaniscle, Vilamós, Vilanant, Vilanova de Bellpuig, Vilanova de la Barca, Vilanova de Meiá, Vilanova de Sau, Vilanova de

	Segriá, Vilanova del Camí, Vilanova d'Escornalbou, Vilaplana, Vila – rodona, Vila – sacra, Vila – sana, Vilaur, Vilaverd, Vilobi del Penedés, Vilobi d'Onyar, Vilopriu, Vimbodi i Poblet, Vinaixa, Vinebre, Vinyols i els Arcs y Xerta.
D	Resto de Municipios de Cataluña

(1) El Grupo A se divide en tres: A1, A2 y A3, en la Orden MAH/253/2006, de 15 de mayo

(2) Se añade por Decreto 244/2005

9.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Son las señaladas en los epígrafes siguientes según sea el destino de la promoción.

9.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

De conformidad a lo establecido en la legislación vigente, las viviendas protegidas de nueva construcción de Cataluña, responderán a alguna de las siguientes tipologías:

TABLA Nº 9.46.- PRECIOS MAXIMOS DE VENTA

VIVIENDA DE PROMOCION PARA VENTA	SUPERFICIE UTIL MAXIMA M2	INGRESO COMPRADORES (Nº VECES IPREM)	PRECIO VENTA MAXIMO (COEF. SOBRE MODULO BASICO ESTATAL) (2)
Régimen Especial	90 (1)	≤ 2,5	A 1,50 x 1,50 B 1,50 x 1,30 C 1,50 x 1,15 D 1,50 x 1,00
Precio General	90 (1)	≤ 5,5	A 1,6 x 1,60 B 1,6 x 1,30 C 1,6 x 1,15 D 1,6 x 1,00
Precio Concertado	90 (1)	≤ 6,5	A1 1,8 x 2,20 A2 1,8 x 2,20 A3 1,8 x 2,00 B 1,8 x 1,60 C 1,8 x 1,30 D 1,8 x 1,00
Vivienda Concertada (3)	80	6,2 IRSC (4)	(5) Para el 2008 serán los siguientes: A.1 4.000 €/m2 útil A.2 3.500 €/m2 útil A.3 3.200 €/m2 útil B 2.600 €/m2 útil C 2.100 €/m2 útil D 1.600 €/m2 útil
Vivienda Existente Concertada (6)	80	6,2 IRSC	Se deben ajustar a los precios máximos por metro cuadrado útil anteriores, sin superar los siguientes totales por vivienda: A.1 300.000 € A.2 280.000 € A.3 250.000 € B 200.000 € C 160.000 € D 120.000 €

- (1) Podrán tener hasta 120 m² útiles si se destinan a familias numerosas y también podrán tener hasta 108 m² de superficie útil para el caso viviendas que se adapten a personas con discapacidad.
- (2) Comprende la adquisición de los siguientes tipos de viviendas:
 - a. Vivienda protegida que se hubiese destinado con anterioridad al arrendamiento.
 - b. Viviendas protegidas con superficie útil de hasta 120 metros cuadrados, siempre que haya transcurrido como mínimo un año desde su calificación definitiva.
 - c. Viviendas libres de nueva construcción adquiridas una vez transcurridos dos años desde la fecha de concesión de la cedula de habitabilidad.
- (3) Serán aquellas viviendas que se construyan sobre suelo que el planeamiento urbanístico destine específicamente a esta finalidad. A los efectos urbanísticos estas viviendas son diferentes de las de precio concertado, siendo una nueva tipología computable para el cálculo de las reservas mínimas que se establecen.
- (4) IRSC =
- (5) En la zona A.1, el precio máximo de la vivienda no puede superar los 300.000 euros. Los precios máximos los fijara semestralmente el consejero de Medio Ambiente y Vivienda, en función de la evolución del mercado inmobiliario.
- (6) Se trata de vivienda nuevas construidas o en construcción, sobre suelos que según el planeamiento urbanístico se destinan a uso residencial pero sin calificación específica que implique el destino obligatorio a viviendas con protección oficial, y también a las viviendas usadas no calificadas con ninguna tipología de protección.

El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de los garajes y trasteros, siendo a estos efectos solo computables como máximo 8 m² de superficie útil de trastero y 25 m² de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior, no podrá exceder del 60% del precio máximo de venta de las viviendas. En el supuesto de viviendas con protección oficial de precio concertado, el porcentaje se reduce al 50%. En el caso de vivienda concertada, el precio máximo por metro cuadrado de los garajes y trasteros vinculados o vendidos en el mismo acto, dentro del mismo edificio no puede superar el 42% del precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de venta de la vivienda en las zonas A y B, y el 50% en las zonas C y D. La superficie útil máxima computable para determinar el precio de venta de estos garajes y trasteros no puede superar los 25 metros cuadrados, incluyendo la parte de elementos comunes, en el caso del garaje, y los 8 metros cuadrados en el caso del trastero.

9.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO
TABLA N° 9.47

TIPOS DE VIVIENDA DE PROMOCION PRIVADA PARA ALQUILER	SUPERFICIE UTIL MAXIMA EN M2	INGRESO INQUILINOS N° VECES IPREM	RENTA INICIAL MAXIMA (1)
Renta Básica a 10 años	90 (1)	≤ 5,5	≤ 5,50% PMR
Renta Básica a 25 años	90 (1)	≤ 5,5	≤ 3,50% PMR
Renta Básica a 30 años	90 (1)	≤ 2,5	≤ 3,00% PMR
De Alquiler con opción de compra de Régimen General (1)			
Viviendas concertadas	80	6,2 IRSC	≤ 3,00% PMV
Viviendas concertadas con opción de compra (2)	80	6,2 IRSC	≤ 3,00% PMV
Alojamientos Colectivos Protegidos	40 (3)	Las mismas condiciones que las promociones en alquiler de Renta Básica	

La renta inicial se calcula de acuerdo a un precio máximo legal de referencia (PMR), cuyo valor es el siguiente:

Zona A PBN x 1,60 x 1,60
Zona B PBN x 1,60 x 1,30
Zona C PBN x 1,60 x 1,15
Zona D PBN x 1,60 x 1,00

PMV = Precio Maximo de Venta de la zona donde se ubica la vivienda Concertada.

9.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

La opción de compra se podrá ejercitar transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, y siempre que se hubiera ocupado la vivienda ininterrumpidamente como mínimo 5 años. En este supuesto el promotor tiene que descontar del precio de venta el 60% de las rentas cobradas. El precio máximo de estas viviendas es el que resulte de aplicar un coeficiente de 1,7 en la zona A.1, un coeficiente de 1,6 en las zonas A.2 y A.3, y un coeficiente de 1,5 en las áreas B, C y D, sobre el precio máximo de venta de las viviendas con protección oficial de régimen general en el momento de la calificación provisional, incrementado con el IPC del periodo transcurrido.

La opción de compra se podrá ejercitar transcurridos 7 años desde la calificación definitiva, y siempre que se hubiera ocupado la vivienda ininterrumpidamente como mínimo 5 años. En este supuesto el promotor tiene que descontar del precio de venta el 40% de las rentas cobradas. El precio máximo de estas viviendas es el precio máximo vigente para las viviendas concertadas en el momento del ejercicio de la opción.

9.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

Según lo establecido en el artículo 7.a), del Decreto 244/2005, el computo de las superficies útiles se realizara de acuerdo con lo dispuestos en las normas sobre habitabilidad, que en este caso es la vigente por Decreto **259/2003, de 21 de octubre**, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cedula de habitabilidad..

9.3.1.- VIVIENDAS

Según lo establecido en el **Decreto 259/2003**, la superficie interior de una vivienda es la superficie de los espacios interiores que tienen una altura no inferior a 1,50 metros. La superficie útil no incluye la ocupada por los cerramientos internos y perimetrales, fijos o móviles, ni las superficies de terrazas y otros elementos exteriores. Tampoco incluye la ocupada por los elementos estructurales verticales ni por los conductos o calalizaciones con una sección superior a 0,01 metro cuadrado. **Cuando la vivienda se desarrolle en mas de una planta, se contabilizara como superficie útil la ocupada por la escalera interior.**

Para el caso de Viviendas de protección Publica, el Decreto 244/2005, permite añadir, en su caso, al computo anteriormente descrito la **mitad de la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, hasta un máximo del 10% de la superficie útil interior.**

En funcion del numero de personas del programa de la vivienda la superficie útil mínima será la siguiente:

Tbl N° 9.48

NPP	2	3	4	5	6	7	8	9	n
SU (1)	20	30	40	48	56	64	72	80	8 + 8n

(1) Se entiende que es la superficie útil interior de la vivienda. Establece una formula que relaciona el perimetro de la fachada de la vivienda P, en metros, con el de su superficie útil SU en metros cuadrados: $P \geq SU/8 \geq 4$ metros.

9.5.- FINANCIACION AL PROMOTOR ADICIONAL A LA ESTATAL

Respecto a la financiación al promotor, según lo dispuesto en el **Decreto 50/2009**, una vez se haya emitido la correspondiente calificación provisional, la entidad promotora podrá solicitar prestamos convenidos entre el Ministerio de la Vivienda y las entidades financieras, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio. **El promotor podrá solicitar, además, en la misma solicitud de calificación provisional, las siguientes subvenciones específicas (que se extienden también a las promociones en alquiler):**

- a) El departamento de Medio Ambiente y Vivienda, para reforzar la viabilidad económica de la promoción oficial de régimen general y de precio concertado, **de promociones construidas sobre suelo libre, no destinado a vivienda protegida ni procedente de cesiones obligatorias correspondientes al**

aprovechamiento medio, concederá, mediante los Servicios competentes de la Dirección General de Vivienda, una subvención por cada vivienda que se califique definitivamente en los regimenes mencionados de las siguientes cuantías:

Régimen General	5.000 euros/vivienda
Precio Concertado	8.000 euros/vivienda

- b) El departamento de Medio Ambiente y Vivienda, concederá, mediante los Servicios competentes de la Dirección General de Vivienda, subvenciones a los promotores de viviendas con protección oficial, siempre y cuando en la construcción del edificio se superen en mas del 50% los parámetros mínimos que establece la normativa sobre adopción de criterios de coeficiencia y ambientales en los edificios La cuantía de las subvención será de 1.500 euros por vivienda.
- c) El departamento de Medio Ambiente y Vivienda, concederá, mediante los Servicios competentes de la Dirección General de Vivienda, subvenciones a los promotores de viviendas con protección oficial, a las promociones en las cuales todas las viviendas dispongan de un itinerario practicable que una la vía publica con la entrada a cada vivienda, de acuerdo con el apartado 2.3 del anexo del Decreto 135/1995, de supresión de barreras arquitectónicas, y que introduzcan los siguientes parámetros de movilidad interior de las viviendas:

Que en el recibidor, sala de estar, cocina y, al menos, en un dormitorio y un baño que no se abarrido cuando se abran las puertas, y en el cual se pueda inscribir un circulo de 1,20 m de diámetro.

Que las puertas de estos espacios tengan una anchura mínima de 0,80 metros, y los pasillos que las unan entre si tengan una anchura mínima de 1 metros. La cuantía de la subvención será de 1.000 euros por vivienda calificada.

Subsidiaciones de los prestamos convenidos, los servicios competentes de la Dirección General de Vivienda reconocerán a los promotores de viviendas con protección oficial destinados al arrendamiento, mediante el otorgamiento de la cedula de calificación provisional, el derecho a podrá solicitar prestamos convenidos entre el Ministerio de la Vivienda y las entidades financieras. La cuantía del subsidio de los prestamos convenidos se determina por cada 10.000 euros de préstamo obtenido, en las siguientes cuantías:

TABLA N° 9.49

Periodo de amortización en años	10		25 y 30	
	Subsidiacion en euros/10.000 euros de préstamo	295	177	263
Duración en años	1° a 5°	6° a 10°	1° a 5°	6° a 20°

Durante el periodo de carencia la subsidiación aplicable será la misma que la correspondiente a los cinco primeros años de amortización.

Subvenciones

Los servicios competentes de la Dirección General de Vivienda reconocerán en las condiciones que se establece en el Real Decreto 801/2005, las subvenciones siguientes, por cada vivienda calificada con superficie útil que no supere los 70 metros cuadrados:

TABLA Nº 9.50. SUBVENCIONES DEL ARTICULO 36

PERIODO DE AMORTIZACION	CUANTIA DE LA SUBVENCION EN EUROS			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
10 AÑOS	11.000	10.000	9.000	8.000
25 Y 30 AÑOS	15.000	13.700	12.300	11.000

Por cada vivienda que no supere los 45 metros cuadrados útiles, incluida, en su caso, el 20% de la superficie destinada a servicios comunes, y destinados a jóvenes menores de 35 años u otros colectivos específicos, como ancianos, inmigrantes, y otros posibles ocupantes a los que este tipo de vivienda les resulte adecuado, la cuantía de las subvenciones serán las siguientes:

TABLA Nº 9.51

PERIODO DE AMORTIZACION	SUBVENCION EN EUROS			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
10 AÑOS	13.200	12.200	11.200	10.200
25 Y 30 AÑOS	17.200	15.900	14.500	13.200

El Departamento de Medio Ambiente y Vivienda reforzara la cohesión social mediante el estímulo de la promoción de viviendas en protección oficial destinadas al alquiler a largo plazo. Con este objetivo se concederá una subvención de 8.000 euros por cada vivienda calificada, adicional a las ayudas anteriormente consignadas en el artículo 36, en las promociones de viviendas con protección oficial en régimen de alquiler a 30 años.

Así mismo el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda establece una línea de ayudas para hacer viable la promoción de viviendas con protección oficial destinadas al alquiler. A tal fin el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda concederá subvenciones a los promotores de estas viviendas. En las promociones de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler en las tipologías de 25 y 30 años, se concederán subvenciones por cada vivienda calificada, adicionales a las establecidas en el artículo 36 de las siguientes cuantías, según la zona geográfica donde se ubique la vivienda:

TABLA Nº 9.52

PERIODO DE AMORTIZACION	SUBVENCION EN EUROS			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
25 y 30 AÑOS				
En suelo de titularidad pública cedido en derecho de superficie.	2.500	6.250	11.250	15.000
En el resto de suelos	2.000	5.000	9.000	12.000

Artículo 7.- Requisitos de las viviendas con protección oficial, deben cumplir los requisitos siguientes:

- a) La superficie útil de las viviendas con protección oficial se computa de acuerdo con lo que establecen las normas de habitabilidad y, si procede, debe incluir la mitad de la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, hasta un máximo del 10% de la superficie útil interior.
- b) Deben tener los parámetros de coeficiencia y sostenibilidad obligatorios según la normativa vigente.
- c) En toda promoción de viviendas con protección oficial deberá adaptarse y reservarse para personas con discapacidad un 3% del número total de viviendas calificadas. Estas viviendas se tendrán que mantener reservadas por un periodo máximo de seis meses desde la calificación definitiva, a partir del cual, si no se han encontrado adquirentes o arrendatarios que cumplan estas condiciones, podrán ser adjudicadas, vendidas o alquiladas a personas no discapacitadas.

10.- EXTREMADURA

Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009 – 2012 (Deroga el decreto 33/2006, de 21 de febrero, de modificación y adaptación del Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004 – 2007, así como el decreto 22/2007, de 13 de marzo, el Decreto 308/2007, de 15 de octubre, el decreto 338/2007, de 18 de diciembre y el decreto 16/2009, de 30 de enero)

10.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

No figura ningún municipio de esta Comunidad Autónoma como ámbitos territoriales de precio máximo superior para 2009, según lo dispuesto en la **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio.:

Según el **Decreto 114/2009**, a efectos del cálculo de los ingresos familiares ponderados y de la aplicación de los precios máximos de venta y renta los municipios de Extremadura se integran en las siguientes zonas geográficas (Artículo 14)

TABLA Nº 10.53.- ZONIFICACION (Artículo 14 del Decreto 114/2009)

Zona	Municipios
ámbito de Precio Máximo Superior (APS) (1)	Suelo cuyo planeamiento de desarrollo este aprobado y que se ubique en las localidades de Badajoz y Cáceres.
A	Almendralejo, Badajoz, Cáceres, Don Benito, Mérida, Navalmoral de la Mata, Plasencia y Villanueva de la Serena
B	Arroyo de la Luz, Azuaga, Cabeza del Buey, Calamonte, Campanario, Casar de Cáceres, Castuera, Coria, Fuente del Maestre, Gévora, Guareña, Hervás, Jaraiz de la Vera, Jarandilla de la Vera, Jerez de los Caballeros, Malpartida de Cáceres, Malpartida de Plasencia, Miajadas, Monasterio, Montijo, Moraleja, Olivenza, Puebla de la Calzada, Los Santos de Maimona, Sierra de Fuentes, Talavera la Real, Talayuela, Trujillo, Valdebótoa, Valdesaler, Valencia de Alcántara, Villafranca de los Barros, Villafranca del Guadiana, Zafra.
C	Resto de municipios de Extremadura y entidades locales menores.

10.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Son las indicadas en los epigrafos siguientes según sea el destino de la promoción.

10.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

Viviendas para Venta o adjudicación, la tipología de las actuaciones protegidas de nueva construcción será la siguiente::

TABLA N° 10.54

ACTUACION	SUPERFICIE UTIL MINIMA M2	GARAJE INCLUIDO	INGRESOS PONDERADOS COMPRADORES EN FUNCION DEL IPREM	PRECIO MAXIMO M2 DE SUPERFICIE UTIL DE VIVIENDA (IVA NO INCLUIDO)		
Viviendas del Programa Especial (VPE)	80 (1)	SI (2)	≤ 2,5	838,26 € /m2 útil (IVA no incluido)		
Precio Concertado	90 (5)	No (4)	≤ 6,5	(6)	Bloque	UNIF.
				S	1.085,08	1.110,18
				A	1.046,33	1.070,53
				B	936,39	957,82
				C	875,67	896,56
Vivienda de Promoción Publica	90 (8)	No	≤ 2,0			
Programa de Viviendas Medias (VM) .	30 y ≤ 60	- (4)	≤ 7,5	Zona A	Zona B	Zona C
				1.409,87	1.366,94	1.231,38
	> 60 y ≤ 90			1.293,52	1.253,97	1.129,70
	> 90 y ≤ 120			1.174,89	1.138,75	1.109,37
Viviendas de Régimen General (VRG)	90 (5)	No (4)	≤ 3,5	(6)	Bloque	UNIF. (7)
				S	1.085,08	1.110,18
				A	1.046,33	1.070,53
				B	936,39	957,82
				C	875,67	896,56
Viviendas de Régimen Especial (VRE)	90 (5)	No (4)	≤ 2,5	S	976,57	979,21
				A	941,69	944,73
				B	842,76	862,05
				C	788,10	806,87

- (1) Esta superficie es máxima a los efectos de aplicar el precio de venta
- (2) Deben incluir una plaza de garaje vinculada incluida en el precio total de la vivienda. Cuando la promoción incluyera más plazas de garaje que viviendas, las plazas excedentes no podrán estar vinculadas a las viviendas y su precio máximo de venta no será superior a **502,95 euros/m² útil (IVA no incluido)** y el promotor deberá respetar el siguiente orden de preferencia en su venta: 1º Compradores de vivienda; 2º Compradores de locales comerciales; 3º terceros interesados. En el caso de que la promoción incluya trasteros, estos no podrán estar vinculados a las viviendas y su precio máximo por metro cuadrado útil no será superior a 502,95 (IVA no incluido) aplicándose como máximo 8 metros cuadrados útiles como máximo.
- (3) No obstante lo anterior, cuando la superficie de la vivienda sea igual o superior a los 90 m² útiles, con el límite del precio total señalado en el párrafo anterior, no será necesario que cuente con garaje vinculado.
- (4) Caso de existir garajes y/o trasteros vinculados a las viviendas el precio de estos no podrá exceder del 60% (70% para el caso de no vinculados) del precio por metro cuadrado por superficie útil que corresponda a la vivienda. Los garajes y trasteros excedentes no podrán estar vinculados a las viviendas.
- (5) La superficie útil mínima será de 30 m² para una máxima de 2 personas ampliable a 15 m² por cada persona adicional que conviva con ellas. Se podrán incluir viviendas de superficie útil inferior a la señalada pero ≥ 100 m² siempre que no sobrepasen los 120 m² destinadas para discapacitados o familias numerosas.
- (6) S = ámbito de Precio Máximo (APS)
- (7) Se entienden por vivienda unifamiliar, la vivienda de dos o más plantas, así como la **vivienda encimada**, siempre que, en ambos casos, la escalera de acceso figure en la declaración de obra nueva como elemento privativo incluido en el perímetro interior de la vivienda.
- (8) Las procedentes de rehabilitación de viviendas en cascos urbanos podrán tener como máximo hasta 120 m² útiles y un mínimo de 50 m² útiles después de ser rehabilitadas..

Los precios máximos indicados, en primera transmisión, se actualizarán de forma automática en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo. La actualización se operará cada mes de enero, el día en que se haga público el índice anual del ejercicio económico inmediato anterior.

No obstante lo anterior, una vez que el promotor hubiera obtenido calificación provisional de actuación protegida de nueva construcción, no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a que aquella se refiera, hasta transcurridos 6 meses desde su calificación definitiva.

10.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

Se establecen las siguientes tipologías a las que podrán acceder inquilinos con los niveles máximos de ingresos indicados en la tabla siguiente, en la que también se indican las rentas anuales iniciales máximas que se pueden aplicar.:

TABLA N° 10.55

REGIMEN DEL ARRENDAMIENTO	RENTAS ANUALES INICIALES MAXIMAS	
	A 10 años	A 25 años
Régimen Especial (2,5 IPREM)	70	100
Régimen General (4,5 IPREM)	50	80
Régimen Concertado (6,5 IPREM)		
Promoción Pública (2,0 IPREM)		
Vivienda Autopromovida (3,5 IPREM)		
Para Jóvenes < 35 años en RE	100	150
Para Jóvenes < 35 años en RG	70	120

10.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

Tendrán las siguientes características:

TABLA N° 10.56.- CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER CON OPCION DE COMPRA

PLAZO ALQUILER	6 AÑOS MINIMO
RENTA ANUAL INICIAL MAXIMA	3,5% PMR (1)
PLAZO MINIMO PARA EJERCITAR LA OPCION	DURANTE EL DECIMO AÑO
PRECIO DE VENTA	1,4PMV (2)
DESCUENTO DE RENTAS ABONADAS	50%

(1 salvo el programa de Régimen especial que será del 4,50%

(2 Fijado en la calificación Provisional

10.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

Según lo dispuesto en el **artículo 8.4** del **Decreto 114/2009**, el computo de las superficies útiles se realizara según lo dispuesto en la normativa autonómica sobre condiciones mínimas de habitabilidad, normativa aprobada en dicha Comunidad Autónoma por **Decreto 113/2009, de 21 de mayo**.

10.3.1.- VIVIENDAS

Según el artículo 2.2 del **Decreto 113/2009**, se entiende por superficie útil, la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas o locales de cualquier uso.

Se descontara la superficie ocupada por:

- la tabiquería y cualesquiera otros elementos divisorios interiores de la misma.
- Los elementos estructurales verticales, canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm².
- La superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Se incluirá:

- la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo, entendiéndose como tales terrazas, galerías, balcones, tendedores, porches u otros espacios cubiertos con una profundidad igual o superior a 50 cm
- La superficie ocupada por la escalera interior desde el primer al último peldaño.

:En el **artículo 2.3**, se entiende como superficie útil habitable, la superficie útil que cuenta con la altura libre mínima exigida en este Decreto.

Y en el **artículo 2.4**, se añade, que se entiende por superficie construida el área definida por la arista exterior de los cerramientos y ejes de las paredes medianeras. A estos efectos se computará el 50% de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo, tales como terrazas y balcones.

La superficie útil mínima será de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable 15 metros cuadrados para cada persona adicional que conviva con ellas.

La superficie útil máxima será la establecida en cada programa, no pudiendo exceder con carácter general de 90 metros cuadrados. En cada promoción podrán incluirse, hasta un 5% del total de la promoción, viviendas de hasta 120 metros cuadrados para familias numerosas

10.3.2.- GARAJES

La superficie útil computable será de 25 metros cuadrados.

10.3.3.- TRASTEROS Y ANEJOS

La superficie útil computable será de 8 metros cuadrados para los trasteros, y de 25 metros cuadrados para los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de la actividad productiva en el medio rural.

10.4- FINANCIACION AL PROMOTOR ADICIONAL A LA ESTATAL

Según los artículos 20, 28, 32 y 35 del Decreto 114/2009, las viviendas protegidas del programa especial, régimen especial, general y concertado, podrán optar a una subvención autonómica, si sus proyectos han obtenido una Calificación Energética A, B o C, de acuerdo con las siguientes cuantías, en euros por vivienda:

Nivel A 1.500
 Nivel B 1.000
 Nivel C 700

Adema las Viviendas del Programa Especial que vengan obligadas a aplicar el Codigo Tecnico de la Edificación tendrán una subvencion autonómica de 3.000 euros por vivienda.

Según el artículo 32 del Decreto 114/2009, se configura una ayuda autonómica, en forma de subvencion, a los promotores de viviendas de nueva construcción que obtuvieren préstamo cualificado o concertado conforme a la normativa estatl, de las siguientes cuantías:

TABLA Nº 10.57.- SUBVENCIONES AUTONOMICAS PARA ARRENDAMIENTO

REGIMEN DEL ARRENDAMIENTO	SUBVENCION POR VIVIENDA EN EUROS/m2 útil (1)	
	A 10 años	A 25 años
Régimen Especial (2,5 IPREM)	70	100
Régimen General (4,5 IPREM)	50	80
Régimen Concertado (6,5 IPREM)		
Régimen Especial para Jvenes	100	1509
Régimen General para Jovenes	70	120

(1) El máximo computable para calcular la subvencion es de 70 m2. útiles.

En el caso de alojamientos protegidos, según elk artículo 49 del decreto que comentamos se establecen las siguientes subvenciones de carácter autonómico:

TABLA Nº 10,58.- SUBVENCIONES AUTONOMICAS A LOS PROMOTORES DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS (euros/m2 útil)

Para Colectivos especialmente vulnetrables	Para colectivos especificos
120	70

Para la adquisición y urbanización de suelo con destino a la construcción d eviendas protegidas se establecen unas subvenciones autonomicas de las siguientes cuenatias:

TABLA Nº 10.59.- SUBVENCIONES AUTONOMICAS PARA ADQUSICIO Y URBANIZACION DE SUELO CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (artículo 88 del decreto 114/2009)

PROMOCIONES CON UN 90% DE VIVIENDA PROTEGIDA	
> 59% de Viviendas de régimen especial o Renta	1.000 euros/vivienda
En el resto de casos	500 euros/vivienda
Con adquisición onerosa de suelo	200 euros/vivienda

11.- GALICIA

El marco legislativo vigente, es el siguiente:

Decreto 402/2009, de 22 de octubre, por el que se establecen las ayudas publicas en materia de viviendas a cargo d ela Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre para el periodo 2009 – 2012.

Orden de 29 de enero de 2007 por la que se regula el Registro Público de demandantes de viviendas de protección autonómica.

11.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los siguientes:

TABLA Nº 11.60.- AMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR (ATPMS)

GRUPO	AMBITO TERRITORIAL
C	A Coruña, Ourense, Pontevedra, Santiago de Compostela y Vigo.

En el Decreto 18/2006, de 26 de enero, figuran los municipios declarados en cada una de las dos áreas geográficas en que se divide el territorio de la Comunidad:

TABLA Nº 11.61

AREA GEOGRAFICA	PROVINCIA	MUNICIPIOS
1ª	A CORUÑA	A Coruña, Ames, Ares, Arteixo, As Pontes de Garcia Rodríguez, Betanzos, Boiro, Cambre, Carballo, Cee, Cedeira, Culleredo, Fene, Ferrol, Melide, Mugardos, Naron, Noia, Oleiros, Ordes, Padrón, Pontedeume, Ribeira, Sada, Santiago de Compostela, Teo.
	LUGO	Burela, Cervo, Chantada, Foz, Lugo, Monforte de Lemos, Ribadeo, Sarria, Villaba, Viveiro.
	OURENSE	Allariz, A Rua, Ourense, O Barco de Valedoras, O Carballiño, Celanova, Rivadavia, Verin, Xinzo de Limia.
	PONTEVEDRA	A Estrada, Baiona, Bueu, Cambados, Cangas, Gondomar, Lalin, Marin, Moaña, Mos, Nigran, O Grove, O Porriño, Poio, Pontearreas, Pontevedra, Redondela, Sanxenxo, Tui, Villagarcia de Arousa, Vilanova, Vigo.
2ª	Resto de Municipios de la Comunidad Autónoma.	

11.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Son las indicadas en los epigrafos siguientes según sea el destino de la promoción.

11.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

Los precios máximos de venta o adjudicación, así como los de referencia para calcular las rentas iniciales máximas, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas de nueva construcción declaradas protegidas por la comunidad autónoma en sus diversas modalidades, se obtienen aplicando al Precio Básico nacional (PBN) los siguientes coeficientes:

TABLA Nº 11.62.- COEFICIENTES PARA CALCULAR LOS PRECIOS MAXIMOS DE VENTA Y DE REFERENCIA PARA ARRENDAMIENTO (Artículos 14 y 15 del Decreto 402/2009)

TIPOLOGIA PROMOCION	PRECIO MAXIMO VENTA DE O ADJUDICACION		PRECIO REFERENCIA PARA CALCULO RENTA INICIAL MAXIMA	
	ZONA 1ª	ZONA 2ª	ZONA 1ª	ZONA 2ª
Régimen Especial	1,50	1,30	1,50	1,30
Precio General y Renta Básica.	1,60	1,45	1,60	1,45
Régimen Concertado y Renta Concertada	1,80	1,65	1,80	1,65

En los municipios integrados en la Zona 1ª que se declaren de precio máximo superior, el precio máximo de la vivienda podrá incrementarse hasta un 15%. En los municipios que se declaren como ámbito territorial de precio máximo superior, el precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil será de 1,80 por el precio básico nacional vigente, para la vivienda de precio concertado.

En cuanto a las Viviendas de Promoción Pública, es decir aquellas que son promovidas directamente por el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo (IGSV), para establecer los precios de venta de las viviendas de protección pública, se aplican los siguientes coeficientes:

Zona Territorial 1ª modulo 125,0 % de PBN

Zona Territorial 2ª modulo 112,5 % de PBN

Para viviendas calificadas en núcleo rural y en cascos históricos los módulos serán los siguientes:

Zona Territorial 1ª casco histórico modulo 156,0 % de PBN

Zona Territorial 1ª núcleos rurales modulo 125,0 % de PBN

Zona Territorial 2ª casco histórico modulo 140,0 % de PBN

Zona Territorial 2ª núcleos rurales modulo 112,5 % de PBN

11.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

Se aplican las rentas máximas establecidas en el Real Decreto 2066/2008

11.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

Según el **artículo 15** del **Decreto 402/2009**, en los contratos de **arrendamiento a 10 años** se puede introducir una clausula de opción de compra, que podrá ejercitarse transcurrido ese periodo, por un precio de máxima de venta de **1,5 veces el precio de referencia establecido en la calificación provisional**. En los **municipios de precio máximo superior** podrá alcanzar **1,7 veces** el precio indicado.

De dicho precio podrá deducirse en concepto de pagos anticipados, en **50% de la suma de los alquileres** de los alquileres satisfechos por el inquilino durante dicho plazo.

11.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

Según el **artículo 15** del **Decreto 402/2009**, las viviendas protegidas tendrán una superficie máxima y mínima establecida en el **artículo 35** de la **Ley 18/2008**, de **Vivienda de Galicia**, entendidas como superficie útil tal como se definen en el **artículo 5. c)** de la misma Ley.

11.3.1.- VIVIENDAS

Así pues el artículo 35 de la Ley de Vivienda de Galicia, establece que las viviendas protegidas tendrán una superficie útil comprendida entre 40 y 140 m², entendiéndose como superficie útil de la vivienda, la del suelo, delimitado por la cara interna de los elementos de separación con el exterior o con otras viviendas o locales lindantes, de acuerdo con las siguientes reglas:

- Se incluye en la superficie útil la mitad de las que corresponda a los espacios exteriores como balcones, terrazas, galerías o tendedores que sean de uso privativos del titular de la vivienda, hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada.
- Quedan excluidas de la superficie útil las zonas en que la altura libre de construcción no alcance 1,50 m
- No se computará en la superficie útil las que ocupen en el interior de la vivienda los elementos divisorios entre estancias, ni los pilares, columnas u otros elementos estructurales verticales, cualquiera que sea su función arquitectónica o estética que cumplan en ella. Cuando se trate de viviendas iguales dispuestas en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en la planta inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre dichos valores no sea superior al 10%.

11.3.2.- GARAJES

Solo se podrá vincular una plaza de garaje por vivienda. La superficie útil máxima de los garajes incluye, la conformada por la delimitación de la propia plaza mas la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación,

11.3.3.- TRASTEROS Y ANEJOS

La superficie útil máxima de los trasteros será el 15% de la superficie útil de las viviendas a las que estén adscritos.

12.- LA RIOJA

La legislación vigente es la siguiente:

Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Viviendas de la Rioja.

Orden 1/2007, de 19 de febrero, de la Consejería de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se determina el momento en el que se debe exigir el cumplimiento de los requisitos de acceso y financiación de las viviendas protegidas.

12.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los siguientes:

TABLA Nº 12.63.- AMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR (ATPMS)

GRUPO	MUNICIPIOS
B	Calahorra, Lardero, Logroño, Villamediana de Iregua.

12.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Son las indicadas en los epigrafos siguientes según sea el destino de la promoción.

12.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

Se establecen los siguientes precios máximos de venta, en función de los coeficientes que se adjuntan en la tabla siguiente, de aplicación al PBN para obtener el precio máximo de venta de cada una de las tipologías de promociones protegidas existentes en esta Comunidad:

TABLA Nº 12.64.- COEFICIENTES PARA CALCULAR EL PRECIO MAXIMO DE VENTA

MUNICIPIOS DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR GRUPO C:	VPORE	VPPG	VPPC	VPPP
Logroño	1,61	1,84	2,07	2,42
Calahorra, Lardero, Villamediana de Iregua	1,54	1,76	1,98	2,31
RESTO MUNICIPIOS DE LA RIOJA	1,50	1,60	1,80	2,10

VPORE = Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial

VPPG = Vivienda Protegida de Precio General

VPPC = Vivienda Protegida de Precio Concertado

VPPP = Vivienda Protegida de Precio Pactado (1)

- (1) Esta denominación se refiere a viviendas de nueva construcción calificadas o declaradas por la Comunidad Autónoma de la Rioja cuya superficie útil máxima será de 120 m² y destinadas a familias con ingresos inferiores a 8 x IPREM, que podrán no estar inscritas en el registro Público de Solicitantes de Vivienda Protegida de la Rioja.

En el caso de las edificaciones a las que se extienda la protección pública de acuerdo con el artículo 2 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, cuando las mismas no estén compartimentadas, se entenderá por superficie útil la construida multiplicada por 0,80.

La cantidad máxima exigible al comprador en el momento de la firma del contrato no podrá superar el **5%** del precio de venta, reservándose como mínimo otro **5%** para su cobro en el momento de la entrega de la vivienda (**Artículo 14 del Decreto 3/2006** de 13 de enero, por el que se aprueba el Régimen de las Viviendas de protección Pública de la Rioja).

12.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

En el caso de Viviendas Protegidas con destino al arrendamiento, los coeficientes para calcular el precio máximo legal de referencia serán:

TABLA Nº 12.65.- COEFICIENTES PARA CALCULAR EL PRECIO MAXIMO LEGAL DE REFERENCIA EN PROMOCIONES EN ARRENDAMIENTO

MUNICIPIOS DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR GRUPO C:	RENTA BASICA	RENTA CONCERTADA
Logroño	1,84	2,07
Calahorra, Lardero, Villamediana de Iregua	1,76	1,98
RESTO MUNICIPIOS DE LA RIOJA	1,60	1,80

En el caso de viviendas en arrendamiento a 10 años, la renta anual de las viviendas será la establecida en el plan Estatal de vivienda a 10 años o a 25 años, respectivamente.

12.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

Se establecen dos tipos de promociones en régimen de alquiler con opción de compra, para viviendas de nueva construcción cuyas viviendas y elementos anejos cumplan las limitaciones en cuanto a diseño, superficie y demás condiciones exigidas a las promociones en régimen de alquiler y, además, las siguientes:

TABLA Nº 12.66

TIPO ARRENDAMIENTO O CON OPCION DE COMPRA	RENTA MAXIMA		OPCION DE COMPRA	
	IMPORTE	DEDUCCION PRECIO (%) DE LA RENTA	PLAZO EJERCICIO (1)	PRECIO VENTA: C x SU x PBN
A 5 años (2)	3,30 euros/mes	50%	5 años	C = 1,40
A 10 años	Estatal	50%	10 años	C = 1,70

(1) El ejercicio de la opción de compra estará condicionado, en ambos casos, a que al menos, se haya habitado tres años en dicha vivienda.

(2) En todo el territorio de la Rioja con independencia de su ubicación en ATPMS..

12.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

En el **artículo 8** del **Decreto 22/2009**, se establece que las superficies se mediran de acuerdo a lo establecido en la normativa autonómica sobre el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja, que se contiene en el **artículo 18** de la **Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Rioja**.

12.3.1.- VIVIENDAS

Según establece el **artículo 18.2** de la **Ley 2/2007**, de Vivienda de la Rioja, se entiende por superficie útil de la vivienda la cerrada por el perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas, locales o espacios de cualquier uso.

podrán incluirse en la superficie útil que se atribuya a la vivienda la mitad de la que corresponda a espacios exteriores tales como balcones, terrazas, galerías o tendedores que sean propiedad privativa del titular de aquella, pero únicamente cuando la misma no exceda del 10% de la superficie útil cerrada de la vivienda. En caso contrario, la información sobre la extensión de tales espacios habrá de ofrecerse por separado.

La superficie útil mínima de las viviendas de nueva construcción con destino al la venta o al arrendamiento con opción de compra será de 45 m², y las que se dediquen al arrendamiento sin opción de compra de 40 m²

La ocupación máxima de las viviendas será la establecida

La superficie útil máxima a efectos de financiación de 90 m² útiles, y la máxima a efectos de calificación se fija en 120 m² útiles, en todo caso.

12.3.2.- ANEJOS

Cuando se ofrezcan viviendas con trasteros, desvanes, plazas de garaje u otros espacios de carácter análogo que puedan prestar un servicio accesorio a los titulares dominicales de aquellas, se indicará necesariamente si están vinculados o no jurídicamente a la vivienda. En la publicidad se especificará su superficie útil y su ubicación y naturaleza concreta.

12.4.- VALORACION TERRENOS

En la **Disposición Adicional tercera, del decreto 22/2009**, se dispone que el valor de los terrenos sumado al total del importe de las obras de urbanización, para construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial no podrá exceder del 15% de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, establecido en la calificación provisional, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. Dicho porcentaje podrá incrementarse

hasta el 20% para las viviendas de nueva construcción de protección pública de régimen general y concertado.

Sin perjuicio de que el precio de venta de los locales de negocio sea libre, a los efectos de calificación de los expedientes de protección pública, el valor máximo por metro cuadrado de superficie útil de dichos locales situados en los inmuebles destinados a viviendas será el del precio de venta por metro cuadrado de las viviendas.

La repercusión máxima de suelo más urbanización no se aplicará a las promociones completas calificadas de arrendamiento autónomo a cinco años con opción de compra ni a las de arrendamiento a 10 a 25 años

12.5.- FINANCIACION AL PROMOTOR ADICIONAL A LA ESTATAL

Según el artículo 19 del decreto 22/2009, las promociones de arrendamiento autónomo a 5 años con opción de compra gozarán de una subvención de carácter autónomo de **13.200 euros por vivienda en municipios declarados ATPMS** y de **11.200 euros por vivienda** en el resto de ubicaciones, que se cobrará a la presentación del visado del contrato de arrendamiento con opción de compra.

Las condiciones de financiación se comprobarán en el momento de la solicitud de la misma, pudiéndose revisar en cualquier momento por la administración competente antes de la resolución de su concesión si se alteraran las condiciones familiares y socioeconómicas del solicitante.

13.- MADRID

El marco normativo, no adaptado aun al Decreto 801/2005, en esta Comunidad es el siguiente:

Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las Ayudas Económicas a la Vivienda en la Comunidad de Madrid (Plan de la Vivienda 2005 – 2008)

Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

13.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los siguientes:

TABLA Nº 13.67.- AMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR (AMTPMS) EN LA COMUNIDAD DE MADRID

GRUPO	AMBITO TERRITORIAL
A	Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes.
B	Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobefia, Collado Villalba, Colmenar Viejo, Colmenarejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente El Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganes, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Mostoles, Navalcarnero, Paracuellos del Jarama, Parla, Pinto, Rivas – Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torrelodones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo, Villaviciosa de Odón.
C	Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Morzarzal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.
D	Resto de municipios de la Comunidad de Madrid

13.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Se establecen los siguientes tipos de Viviendas de Protección Pública:

TABLA Nº 13.68

- 1) Además de las referidas a los ingresos de los posibles compradores limitados por la correspondiente normativa.
- (2) Se podrá incrementar hasta 150 m² si se destinan a familias numerosas

- (3) Si su superficie esta comprendida entre 110 y 150 m2 Irán destinadas preferentemente a familias numerosas
- (4) Se podrá incrementar hasta 120 m2 si se destinan a familias numerosas
- (5) Se cuenta el plazo desde la calificación definitiva
- (6) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante siete años a contar de su calificación definitiva. El precio de venta será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metros cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que se establezca por la normativa autonómica reguladora de la financiación cualificada en materia de vivienda (CA = 2, según el artículo 11.2 del Decreto 12/2005, de 27 de enero), y minorar de la cantidad resultante el 50% de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta. Adquirida la vivienda, su titular no podrá enajenarla durante los tres años siguientes, a un precio superior al vigente para las VPPB.

DESTINO	TIPOS	SUPERF. CONST. MAXIMA EN M2	LIMITACIONES (1)
VENTA O USO PROPIO	Vivienda con Protección Publica Básica (VPPB)	110 (2)	Régimen Legal = 20 años (5)
	Vivienda con Protección Publica de Precio Limitado (VPPL)	150 (3)	Solo pueden promoverse sobre suelo residencial destinado expresamente por el planeamiento urbanístico a la contratación de vivienda libre, a la construcción de vivienda con protección publica de mas de 110 m2 de superficie construida o a la construcción de la denominada Vivienda de Precio Tasado (VPT)
ARRENDAMIENTO	Vivienda con Protección Publica para Arrendamiento (VPPA)	110 (2)	Régimen Legal = 25 años (5)
	Vivienda con Protección Publica para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA -OC)	70	Régimen Legal = 7 años (6) En toda promoción de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento al menos el 50% deberá destinarse para jóvenes (menores de 35 años) con opción de compra.
ARRENDAMIENTO O CESION DE USO	Viviendas de Integración Social (VIS)	130	Promoción regulada por convenio
VENTA O USO PROPIO	Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial (VPO - RG)	90 (4)	En suelo destinado por el Planeamiento a Vivienda protegida

La protección se extiende a:

- a) Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda, cuya superficie útil no exceda del 40% de la superficie útil total. Estos locales deberán situarse de modo que no sea factible su unión física con viviendas medianeras, y su **venta y alquiler serán libres, salvo que los mismos vayan a venderse o arrendarse a los adquirentes o inquilinos de las viviendas de la promoción, en cuyo caso, su precio máximo de venta o renta por metros cuadrado de superficie útil no podrá exceder del que corresponda a las viviendas.**
- b) Los garajes y trasteros. El precio máximo legal por metros cuadrado de superficie útil de venta de tales anejos, estén o no vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del **60% (40% si se trata de plazas de garaje bajo porches no cerrados lateralmente en todos sus lados) del precio máximo de venta por metro cuadrado útil de la vivienda**, siendo computables a estos efectos, como máximo, **8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de plaza de garaje**, con independencia de que su superficie real sea mayor.
- c) Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No podrá cobrarse precio alguno al adquirente por tales anexos o dependencias, reputándose que su coste de construcción queda incluido en el precio de la vivienda y, en su caso, anejos a los que se refiere la letra anterior.

13.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

Los precios máximos vigentes en esta Comunidad Autónoma, para las promociones que obtengan la calificación provisional de viviendas con protección pública desde el 4 de abril de 2008, serán los siguientes:

TABLA Nº 13.69. PRECIOS MAXIMO DE VENTA (EUROS/M2 UTIL)

TIPO	ZONA	COEFICIENTE AUTONOMICO	COEFICIENTE DE AMBITO TERRITORIAL SUPERIOR	PRECIO VENTA MAXIMO
PRECIO GENERAL	A	1,60	1,60	1.940,48
	B	1,60	1,30	1.576,64
	C	1,60	1,15	1.394,72
	D	1,60	1,00	1.212,80
REGIMEN ESPECIAL	A	1,40	1,60	1.697,92
	B	1,40	1,30	1.379,56
	C	1,40	1,15	1.220,38
	D	1,40	1,00	1.061,20
PRECIO LIMITADO (1)	A	1.940,48	1,25	2.425,60
	B	1.576,64	1,25	1.970,80
	C	1.394,72	1,25	1.743,40
	D	1.212,80	1,25	1.516,00

(1) Es el equivalente al precio concertado estatal

El precio máximo de los locales y anejos será el siguiente:

- **Locales de negocio:** precio de venta libre, salvo que se vendan a inquilinos o adjudicatarios de viviendas en cuyo caso ser el 40% del precio máximo de las viviendas por metro cuadrado útil.
-
- **Plazas de Garaje y Trasteros: vinculados a vivienda: 50% (20% en caso de plazas de garaje bajo porche)** del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con un máximo computable a estos efectos de 25 m2 para garajes y 8 m2 para trasteros.
- **Segunda plaza de garaje vinculada: 40%** del precio máximo de venta por metros cuadrado útil de las viviendas
- **Plazas de garaje no vinculadas: 50%** del precio máximo de venta por metros cuadrado útil de las viviendas (**se adquieren por propietarios o inquilinos de las viviendas**)
-

13.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción con protección pública en **régimen de arrendamiento** será el resultado de aplicar a los precios máximos los siguientes porcentajes:

- **Alquileres a 10 años..... 5,5% del Precio Maximo de Venta**
- **Alquileres a 25 años4,0% de ídem**

13.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil descritos serán de aplicación para determinar el precio máximo de venta de las viviendas en régimen de **alquiler con opción de compra**, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 del Decreto 11/2005, de 27 de enero, y artículo 11 del Decreto 12/2005, de 27 de enero con los siguientes límites:

- a) El precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercer la opción de compra, transcurridos los siete años, será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta que figure en la **calificación definitiva, por un coeficiente de actualización igual a 1,5** (en el artículo 11 del Decreto 12/2005, que entendemos ahora modificado por dicha Orden 116/2008, se recoge en su apartado 2, que el precio de venta de la vivienda en el momento de ejercer la opción de compra será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por un coeficiente de actualización que será igual a 2 y minorar de la cantidad resultante el 50% de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta, **porcentaje de minoración que responsables de la Comunidad de Madrid entienden que sigue vigente, aunque no se ha publicado aclaración oficial al respecto**)

- b) La renta anual máxima será la establecida para el régimen de arrendamiento con vinculación a 10 años.

13.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

Se efectúa de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, aprobado por Decreto 74/2009.

13.3.1.- VIVIENDAS

En el **Artículo 6.1** del Reglamento, se entiende por superficie cerrada de la vivienda, la limitada por la carea exterior de los cerramientos exteriores y los ejes de los cerramientos medianeros, medida en proyección horizontal, y excluyendo los huecos mayores de 1 m² y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 m.

En el **artículo 6.1.2** entiende como **superficie construida de la vivienda** la constituida por la suma de la superficie cerrada, la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores de propiedad privativa y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones. El cómputo de la superficie construida de los espacios exteriores se verá limitado al 10% de la superficie cerrada de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie construida de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10%. Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie construida de la vivienda será la suma de la superficie construida de todas las plantas.

En el **artículo 6.1.3** entiende como **superficie útil de la vivienda**, la del suelo de la misma cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. A estos efectos, el método para calcular dicha superficie consistirá en tomar las cotas desde paramentos terminados y a distancias equidistantes de los planos verticales y horizontales que conforman el espacio a determinar.

Así mismo incluirá la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda tales como terrazas, tendidos, balcones u otros. El cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores estará limitado al 10% de la superficie útil cerrada de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie construida de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10%. Todas las terrazas, balcones u otros espacios exteriores de una vivienda situadas en el mismo nivel de planta deberán tener la misma consideración en cuanto a su titularidad, bien sea esta privativa o común. Los tendidos de las viviendas serán siempre de titularidad privada.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 1 dm², así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 m.

En ningún caso el cómputo de superficies así realizado no podrá superar la superficie construida máxima o útil máxima establecida para cada tipología de vivienda.

13.3.2.- GARAJES

Según el **artículo 6.2.1**, se entiende por **superficie construida de la plaza de garaje** aquella que, ubicándose en espacio edificado, esta constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, mas la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación, y aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sena necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje. Por superficie útil aquella que, ubicándose en espacio edificado, esta constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

Según el **artículo 6.2.2**, se entiende por **superficie útil de la plaza de garaje** aquella que, ubicándose en espacio edificado, esta constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, mas la parte proporcional de las superficies útiles correspondientes a viales de acceso y circulación.

Y el **artículo 6.2.3**, etiendo por **superficie construida de la plaza de garaje en superficie o en porche** no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, esta constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, mas la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación. Por **superficie útil** aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, esta constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza.

13.3.3.- TRASTEROS Y ANEJOS

Según el artículo 6.3, se entiende por **superficie construida** de trastero y de instalaciones complementarias, la constituida por su respectiva superficie cerrada, mas la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias para su correcto uso y funcionamiento. Por **superficie útil** de trastero e instalaciones complementarias, la del suelo del mismo, cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso, mas , en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este computo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

13.3.4.- LOCALES COMERCIALES

Se entiende por superficie construida de local, la constituida por su superficie cerrada, mas la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos comunes de acceso si los tuviera. **Se entiende por superficie útil de local, la resultante del producto de superficie construida del mismo por 0,85**

Según el artículo 5 del Reglamento los locales de negocio que se sitúen en las plantas bajas de los edificios de viviendas de protección pública, deberán diseñarse de modo que no se afecte su unión física con viviendas medianeras.

13.4.- VALORACION TERRENOS

Los límites para el valor de los terrenos y obras de urbanización de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta fijado en la calificación definitiva por la superficie útil de la vivienda y demás edificaciones protegidas, establecidos en la Orden 1577/2005, de 11 de mayo, que queda derogada por la Orden 116/2008, y por tanto el cuadro siguiente queda, de momento, sin efecto:

TABLA Nº 13.70. LÍMITES DEROGADOS POR LA ORDEN 116/2008

TIPO DE SUELO DONDE SE REALIZA LA PROMOCION	PORCENTAJE MAXIMO DE REPERCUSION
Calificado por el Planeamiento para la construcción de Viviendas con Protección Pública de más de 110 metros cuadrados construidos o Viviendas a Precio tasado	25%
Calificado por el Planeamiento para la construcción de Viviendas con Protección Pública Básica, Viviendas con Protección Pública de hasta 110 metros cuadrados construidos o Viviendas de Protección Oficial	15%
Ídem anterior, si además el conjunto urbanístico determinado por el instrumento de planeamiento correspondiente afecta a 500 o más viviendas	20%

14.- MURCIA

El marco legislativo vigente, es el siguiente:

Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Viviendas para el cuatrienio 2009 – 2012

Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad de la edificación de la Región de Murcia.

14.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido una serie de municipios, que, completados por lo dispuesto en el **Decreto 321/2009**, de 2 de octubre, se establecen las siguientes **áreas geográficas**:

TABLA Nº 14.71.- AREAS GEOGRAFICAS

Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	Los cascos urbanos consolidados y ensanches de Cartagena, Lorca y Murcia, delimitados en los planos incorporados como anexo al Decreto 141/2005, de 30 de diciembre, que incluye: Diputaciones de Cartagena: Canteras, Hondon, San Antonio Abad, San Félix, Santa Ana, La Magdalena, Santa Lucia, El Plan. Pedánias de Murcia: La Alberca, Algezares, Beniajan, Cabeza de Torres, Cobatillas, Churra, Los Dolores, Esparragal, Garres y Lages, Guadalupe, Jabalí Viejo, Monteagudo, La Ñora, El Palmar, Puente Tocinos, El Puntal, Los Ramos, San Benito, Sangonera la Verde, Santiago y Zaráiche, Santo Angel, Torreaguera, Zarandona.
ámbito Territorial de Precio Maximo Superior C	Alcantarilla, casco urbano y ensanche de Molina de Segura (Altorreal), La Alcayna, Los Conejos, Los Vientos, Los Olivos, Monte Principe, El Chorrillo y Las Salinas. Pedánias de Lorca: Aguaderas, La Hoya, Purias- Campillo- Cazalla, Pulgara, Tiata, Tercia y Torrecilla.
Area Singular	Municipios de: Aguilas, Alhama, Caravaca, Los Alcazares, Cieza, Jumilla, Mazarron, San Javier, San Pedro del Pinatar, Santomera, Las Torres de Cotillas, Torre Pacheco, casco urbano de Sotana, La Unión y de Yecla. Diputaciones de Lorca: Almendricos, La Escucha, La Paca, Pozo Higuera – La Campana, Zarcilla de Ramos. Pedánias de Alaham: Todas excepto casco urbano Pedánias de Caravaca:

	<p>Archivel, Barranda, Caneja, La Almudena, La Encarnación, Los Prados, Navares, Pinilla, Singla.</p> <p>Diputaciones de Cartagena: Albujon, El Algar, La Aljorra, Alumbres, Beal, Escombreras, Lentiscar, Los Medicos, Miranda, La Palma, Pozo Estrecho, Rincón de San Gines.</p> <p>Pedantias de Molina de Segura: El Llano, Ribera de Molina, Romeral, Torrealta.</p> <p>Pedantias de Murcia: La Albatalla, Aljucer, Alquerias, La Arboleda, Casillas, Era Alta, Llano de Brujas, Nonduermas, Puebla de Soto, El Raal, La Raya, Rincón de Beniscornia, Rincón de la Seca, Santa Cruz, Zeneta.</p> <p>Pedantias de Totana: Pareton – Cantareros.</p>
Area 1	<p>Abanilla, Abaran, Aguazas, Archena, Beniel, Blanca, Bullas, Calasparra, Cehegin, Ceutí, Fortuna, Fuente Alamo, Lorqui, Moratalla, casco urbano de Mula, Puerto Lumbreras.</p> <p>Pedantias de Lorca Resto de pedantias no incluidas en las áreas anteriores.</p> <p>Pedantias de Molina de Segura: Albarda, Campotejar Alta, Campotejar Baja, Comala, La Espada, Fenazar, La Hornera, La Horona, Rellano.</p> <p>Pedantias de Murcia: Baños y Mendigo, Corvera, Gea y Truyols, Jeronimos y Avileses, Lobosillo, Los Martínez del Puerto, Sucina, Valladolidises, Lo Jurado.</p> <p>Pedantias de Totana Resto de pedantias no incluidas en las áreas anteriores</p> <p>Pedantias de la Union Todas excepto casco urbano.</p>
Area 2	<p>Albudeite, Aledo, Campos del Rio, Librilla, Ojos, Pliego, Ricote, Ulea, Villanueva de Segura.</p> <p>Pedantias de Caravaca: Resto de pedantias no incluidas en las áreas anteriores.</p> <p>Diputaciones de Cartagena: Campo Nubla, Perin, Los Puertos.</p> <p>Pedantias de Molina de Segura: Resto de pedantias</p> <p>Pedantias de Mula Todas excepto casco urbano.</p> <p>Pedantias de Murcia: Barqueros, Cañada Hermosa, Cañada de San Pedro, Carrascoy.</p> <p>Pedantias de Yecla: Todas excepto casco urbano</p>

14.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Son viviendas protegidas de nueva construcción las así declaradas por la Comunidad Autónoma, y se clasifican en:

TABLA 14.72

USO	TIPO	INGRESOS FAMILIARES	SUPERFICIE UTIL MAXIMA
VENTA	PRECIO GENERAL	5,5 IPREM	90
	PRECIO CONCERTADO	6,5 IPREM	90
	REGIMEN ESPECIAL	2,5 IPREM	70 (1)
RENTA	RENTA BASICA	5,5 IPREM	90 (2)
	ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA	2,5 IPREM(4)	
	PARACOLECTIVOS ESPECIFICOS	2,5 IPREM	45 (3)

(1) Podrán alcanzar hasta 90 m2 útiles cuando se destinen a familias numerosas, o a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente.

(2) Superficie útil mínima 40 m2

(3) Superficie útil mínima de 40 m2; en ambas se incluyen, en su caso, las superficies destinadas a servicios comunes.

(4) Inquilino que en el momento de la compra tenga una edad inferior o igual a 35 años, haya permanecido al menos 5 años en régimen de alquiler y ejercite la opción de compra, siempre que la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento de renta básica durante al menos 10 años, desde la calificación definitiva.

14.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

Los precios máximos de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil aplicable en cada área geográfica a las viviendas protegidas de nueva construcción, se determinara multiplicando el precio básico nacional por los coeficientes que se establecen en la siguiente tabla:

TABLA Nº 14.73.- COEFICIENTES PARA OBTENER EL PRECIO MAXIMO DE VENTA (Artículo 10 del Decreto 321/2009)

AMBITO GEOGRAFICO	REGIMEN GENERAL	REGIMEN CONCERTADO	REGIMEN ESPECIAL
ATPMS B	1,6 X 1,3 = 2,08	1,8 x 1,6 = 2,88	1,5 x 1,3 = 1,95
ATPMS C	1,6 x 1,15 = 1,84	1,8 x 1,3 = 2,34	1,5 x 1,15 = 1,725
Singular	1,60	1,80	1,50
1º	1,55	1,75	1,47
2º	1,45	1,65	1,38

14.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil aplicable a la venta será el precio inicial de referencia actualizado en la proporción que se establece a continuación para cada uno de los tramos, una vez aplicada la variación porcentual del Índice de Precios al Consumo, Índice General:

TABLA N° 14.74

AÑOS TRANSMISION	N° VECES PRECIO INICIAL
10	1,50
15	1,60
20	1,70
25	1,80
40	2,00

14.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

Según el artículo 39.3 del Decreto 321/2009, las viviendas en arrendamiento a 10 años podrá ser objeto de contrato de arrendamiento con opción de compra. En este caso el precio máximo de venta aplicable en el momento de ejercitar la opción de compra será 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos un 50% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino siempre que la opción de compra se ejecute tras una duración mínima del contrato de 3 años.

14.3.- COMPUTO DE SUPERFICIES

Según el artículo 8.4 del Decreto 321/2009, para el computo de las superficies se aplicará la normativa autonómica y en su defecto la correspondiente a la normativa estatal de Viviendas de Protección Oficial

14.3.1.- VIVIENDAS

Según el artículo 8.1 del Decreto 321/2009, la superficie útil mínima de las viviendas será de 40 metros cuadrados. La superficie útil máxima será de 90 m² excepto cuando se trate de familias numerosas o de personas discapacitadas con movilidad reducida permanente o dependientes y las familias que las tengan a su cargo, en cuyo caso podrán alcanzar los 120 m² de superficie útil.

Cuando la superficie útil de cada una de las viviendas de una promoción no exceda de 45 m², podrá computarse a efectos de financiación una superficie adicional de hasta 30% de la superficie útil total de las viviendas, destinada a servicios comunitarios de lavadero y zona de estar común, vinculados a dichas viviendas.

14.3.2.- GARAJES

La superficie de garaje máxima computable a efectos de cálculo de precios de los anejos será de 25 m²

14.3.3.- TRASTEROS Y ANEJOS

La superficie de trastero máxima computable a efectos de cálculo de precios de los anejos será de 8 m²

15.- NAVARRA

La Normativa Foral vigente, es la siguiente:

Acuerdo de 11 de enero de 2010, del Gobierno de Navarra, por el que se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2010.

Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.

Ley Foral 9/2008, de 30 de marzo, del derecho a la vivienda en Navarra.

Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.

Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra.

15.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

Una única áreas geográfica

15.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

Las tipología y precios de venta máximos de las viviendas protegidas son los siguientes:

TABLA Nº 15.75

TIPOLOGIA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	CARACTERISTICAS (1)					
	SUPERFICIE UTIL MAXIMA EN M2			PRECIOS MAXIMOS DE VENTA €/M2 UTIL		REPERCUSSION COSTE DEL SUELO + URBANIZACION (5)
	Vivienda	Garaje (6)	Anejos o Trasteros (7)	Vivienda y Garaje vinculados	Trasteros y otros Anejos	
Vivienda de Protección Oficial de Régimen General	90 (2)	1Plaza por vivienda	Hasta 15 m2 útiles	1,3 x MP	0,52 x MP	17,5%
Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial	90 (2)	Ídem	Ídem	1,2 x MP	0,48 x MP	17,5%

Vivienda de Precio Tasado	120 (3)	Hasta 2 plazas por/viv	Hasta 15 m2 útiles	1,5 x MP	0,60 MP x	20,0%
Vivienda de Precio Pactado	120 (4)	Ídem	Ídem	1,65xMP	0,66 MP x	21,5%

(1) Se establecen unas condiciones especiales para Viviendas Protegidas Unifamiliares, que son las siguientes:

TABLA N° 15.76

REGIMEN DE PROTECCION VIVIENDA UNIFAMILIAR	LIMITE DE LA SUMA DE SUPERFICIES EN M2 UTILES DE TODOS LOS LOCALES ANEJOS VINCULADOS (a)
Viviendas de protección Oficial	100 (120 para familias numerosas)
Viviendas de Precio Tasado	120 (140 para familias numerosas)
Viviendas de Precio Pactado	140

(a) Todos los locales deberán vincularse registralmente a las viviendas como anejos, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

Estarán situados en plantas bajas, sótanos o semisótanos.

La altura libre estará comprendida entre 2,40 m y 4,00 m.

Los zaguanes y escaleras de acceso no computaran como superficie útil de la vivienda unifamiliar. No podrán tener una anchura superior a 2,10 m. El zaguán no podrá superar los 12 m2 de superficie.

Los espacios de acceso a la plaza de garaje deberán cumplir las condiciones constructivas y de pendientes máximas previstas en la normativa específica y no deberán superar los 15 m2 de superficie.

Además de los garajes y trasteros se podrán vincular a la vivienda otros anejos, como locales agrícolas, para actividades artesanales u otras permitidas, siempre que no superen los máximos totales de superficie útil y de superficie construida.

(2) La superficie útil máxima puede ser de 120 m2 si se destinan a familias numerosas;

El total de superficie construida de las viviendas, incluida la superficie de todos los anejos vinculados a las mismas, no excederá de 260 m2, o 300 m2 cuando sea promovidas para familias numerosas.

(3) La superficie útil máxima puede ser de 140 m2 si se destinan a familias numerosas. El total de superficie construida de las viviendas, incluida la superficie de todos los anejos vinculados a las mismas, no excederá de 310 m2, o 360 m2 cuando sean promovidas para familias numerosas.

(4) La superficie útil máxima puede ser de 140 m2 si se destinan a familias numerosas. El total de superficie construida de las viviendas, incluida la superficie de todos los anejos vinculados a las mismas, no excederá de 360 m2.

(5) Se incluyen todos los costes de urbanización interior y exterior, así como los de adquisición de los terrenos, cargas resultantes de la reparcelación, indemnizaciones y costes de levantamiento de cargas de todo tipo. La suma del valor de los terrenos urbanizados y del presupuesto de ejecución material de la edificación (que incluirá todos los costes de las obras conforme a precios de mercado y que no podrá ser inferior al 50% del precio máximo de venta de la promoción, considerando como tal el que resultaría si todos los locales de la promoción fueran vinculados) multiplicado por

el coeficiente 1,35, no excederá del precio máximo al que hubieran podido venderse las edificaciones protegidas, valorando los locales comerciales a estos efectos en un 40% del valor por metro cuadrado de la vivienda protegida predominante en el edificio, y sin perjuicio del precio de venta libre de dichos locales.

(6) Serán anejos jurídicamente inseparables de las viviendas, con una superficie útil mínima de la plaza de 10,81 m². y superficie útil máxima por plaza de 14 m², excepto cuando se destinen a personas con minusvalía motriz, que podrán superarla.

(7) La superficie útil mínima de los trasteros será de 2 m² y la útil máxima será de 15 m², incluida toda su superficie con altura libre superior a 1,50 m. Ninguno de los locales vinculados a la vivienda podrá contar con huecos de iluminación por debajo de la altura de 1,80 m sobre el pavimento terminado, siendo la superficie total de iluminación de cada local igual o inferior al 5% de su superficie útil.

15.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

El precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas y sus anejos se establecen en función de los módulos ponderados y sin ponderar que fija anualmente el Gobierno de Navarra, y que para el 2010, son los siguientes:

Modulo ponderado (MP) 1.168,85 euros/metro cuadrado útil

Modulo sin ponderar (MSP).... 1.118,42 euros/metro cuadrado útil

El precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas y sus anejos se establecen en función de los módulos ponderados y sin ponderar que fija anualmente el Gobierno de Navarra, y que, en los últimos años ha tenido la siguiente evolución:

TABLA Nº 15.77.- MODULOS AUTONOMICOS VIGENTES EN NAVARRA PARA EL CALCULO DE LOS PRECIOS MAXIMOS DE VENTA Y RENTA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS Y SUS ANEJOS (Disposición Adicional Segunda de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, y cuyo calculo se concreta en la formula contenida en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero))

MODULOS	IMPOPGRTE EN EUROS /M2 UTIL			
	AÑO 2006	AÑO 2007	AÑO 2008 - 2009	AÑO 2010
Sin Ponderar (MSP)	1.028,93	1.089,84	1.128,85	1.118,42
Ponderado (MP)	984,63	1.042,92	1.080,25	1.168,25

Requisitos para su enajenación, que son los siguientes:

- Ingresos familiares ponderados inferiores, para cada tipología de vivienda, a los siguientes límites:

TABLA Nº 15.78

TIPOLOGIA	LIMITE INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS EN NUMERO DE VECES EL SALARIO MINIMO INTERPROFESIONAL (SMI)
VPO – RG (Régimen General)	5,5
VPO – RE (Régimen Especial)	2,5
VPT (Precio Tasado)	7,5
VPP (Precio Pactado)	7,5

Adjudicación mediante convocatoria pública y aplicación de baremos obligatorios, mediante la siguiente asignación:

TABLA N° 15.79

RESERVAS	% SOBRE TOTAL DE VIVIENDAS DE LA PROMOCION
Personas minusvalidas con discapacidad motriz grave	3
Otras personas minusvalidas con grado de discapacidad igual o superior al 65%	3
Familias numerosas	3
Personas victimas del terrorismo	3
Personas victimas de violencia de genero	3
Personas afectadas por realojos urbanísticos	
Empadronadas con al menos 2 años de antigüedad en el municipio de ubicación de la promoción	
Empadronadas en el resto de municipios de Navarra	

Dentro de cada reserva, las viviendas protegidas se distribuirán conforme a los porcentajes siguientes:

TABLA N° 15.80

SOLICITANTES CON INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS ENTRE:	% SOBRE TOTAL DE VIVIENDAS DE LA PROMOCION
Mínimo exigido y 2,5 SMI	100% VPO – RE 60% VPO – RG 20% VPT o Precio Pactado
2,5 SMI y 4,5 SMI	35% VPO – RG 65% VPT o Precio Pactado
> 4,5 SMI	5% VPO – RG 15% VPT o Precio Pactado

Para distribuir las viviendas por reservas y tramos de renta, se dividirá el número cien entre el número total de viviendas. La cifra obtenida se aplicará como divisor a los porcentajes correspondientes a cada reserva. La cifra entera que resulte determinará el número de viviendas inicialmente asignado a cada una.

15.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

La renta anual máxima será la siguiente:

TABLA Nº 15.81

TIPO DE VIVIENDA	RENTA ANUAL MAXIMA (1)
VPO de Régimen Especial	5% del precio máximo de venta vigente en la celebración del contrato de arrendamiento
Resto de viviendas calificadas en régimen de alquiler	6% ídem

El arrendador podrá repercutir el coste real de los servicios que disfrute el inquilino y sean costeados por aquel, así como el importe integro de la cuota de la Contribución Territorial Urbana. Como garantía se podrá exigir un aval por importe máximo de una anualidad de renta. La renta podrá actualizarse anualmente.

15.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

Se requiere una permanencia previa de 5 años en régimen de alquiler, y para ejercitar la opción, del precio máximo de venta que corresponda a la vivienda en el momento de su ejercicio se descontara una cuantía del 20% del precio de las rentas abonadas durante los últimos cinco años.

15.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

Para establecer el computo de las superficies hay que acudir al **Decreto Foral 5/2006**, de 16 de enero, por el que se modifica el **Decreto Foral 142/2004**, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de la Comunidad Autónoma de Navarra. El computo.

15.3.1.- VIVIENDAS

Concretamente en el **artículo 21.1** del **Decreto 5/2006**, se entiende por **superficie construida de la vivienda** la resultante de adicionar las siguientes superficies:

- La limitada por el perímetro exterior del cierre de las fachadas y los ejes de paredes medianeras o elementos de separación con otras viviendas, locales o elementos comunes.
- El 50% de la superficie exteriores de uso privativo, como terrazas, balcones, etc. Los miradores y tendederos cerrados sumaran el 100%. A estos efectos, no computaran como superficie construida aquellas terrazas formadas por la cubierta plana de otro elemento, aunque, aunque su uso sea privativo de la vivienda, cuando el edificio este construido en régimen de división horizontal de la propiedad y esa cubierta este incluida entre los elementos comunes del edificio. Tampoco computara como superficie construida de viviendas en planta baja los espacios exteriores descubiertos, aunque se encuentren pavimentados. La superficie de los tendederos se medira con los mismos criterios que las terrazas si son accesibles y abiertos y en el 100% si son cerrados.

- La parte proporcional de la superficie construida en elementos comunes, medida con los mismos criterios citados.cerrada

En el **artículo 21.2** entiende como **superficie útil de la vivienda**, la que resulte de sumar los apartados primero y segundo anteriores, una vez deducidos muros, tabiques, antepechos de terrazas, los elementos estructurales verticales y las canalizaciones o conductos exentos o que sobresalgan de cierres o tabiques con una sección horizontal superior a 100 cm², y la superficie que tenga una altura libre inferior a 1,50 m.

Según el **artículo 10.1** del **Decreto Foral 4/2006**, en el computo de la superficie útil de las viviendas protegidas, los espacios exteriores como terrazas y balcones, no podrán suponer en su conjunto más del 10% de la superficie útil interior de la vivienda a la que pertenecen. .

En el apartado 2 del citado artículo, se dispone que el número de dormitorios en relación con la superficie útil de las mismas será el siguiente:

TABLA Nº 15.82

Nº DORMITORIOS	SUPERFICIE UTIL M2
1	Hasta 60
2	Hasta 75 en VPO y 85 en el resto.
3	Hasta el máximo legal
4 o mas	Viviendas destinadas a familias numerosas

15.3.2.- GARAJES

Según el **artículo 21.5**, se entiende por **superficie construida total de un garaje** aquella que se incluye dentro del perímetro exterior de los cierres que delimitan exteriormente la superficie cubierta y del eje de los que lo separan de otros usos o paredes medianeras.

Por **superficie útil** de una plaza de garaje la del rectángulo que la delimita, libre de obstáculos, sin incluir elementos comunes o de circulación del garaje como rampas, pasillos o espacios residuales.

15.3.3.- TRASTEROS Y ANEJOS

Según el artículo 21.4 la superficie útil de un trastero será la comprendida dentro del perímetro de la cara interior de los cerramientos que lo delimitan, con las mismas deducciones que al medir la superficie útil de la vivienda.

15.3.4.- LOCALES COMERCIALES

En los locales de negocio no vinculados a las viviendas, la suma de la superficie útil, incluidas las plazas de garaje no vinculadas, no podrá exceder del 40% de la superficie total de la promoción. Si no constara la superficie real, se considerara como

tal el 85% de la superficie construida correspondiente. Se situaran preferentemente en plantas completas distintas de las de viviendas. En ningún caso podrán compartir accesos no salidas con las viviendas. A los solos efectos del calculo de repercusión máxima del suelo urbanizado, se considerara como precio máximo de venta por metros cuadrado útil de local de negocio no vinculado a vivienda el equivalente al 40% del precio máximo de venta del metro cuadrado útil de las viviendas protegidas predominantes en el expediente. A todos los demás efectos, los locales de negocio no vinculados a viviendas tendrán precio libre.

15.4.- VALORACION TERRENOS

Ver en la **Tabla 15.75**, el coeficiente máximo de repercusión, incluido coste de urbanización, sobre el precio máximo de venta según tipologai de la promoción

15.5.- FINANCIACION AL PROMOTOR

Prestamos Cualificados, de cuantía máxima del 80% del precio máximo de venta de las viviendas protegidas, incluyendo garajes y trasteros vinculados en su caso, con plazo de amortización de hasta 35 años, añadidos, en su caso, a un periodo de carencia de hasta tres años, con anualidades de amortización constantes. Las entidades de crédito podrán reservarse una retención máxima de un 15% del importe del préstamo hasta que se acredite la calificación definitiva o el otorgamiento e inscripción registral de escritura publica de compraventa o adjudicación.

Subsidiacion de los prestamos cualificados concedidos a promotores de Viviendas de Protección Oficial para Arrendamiento, de acuerdo a la siguiente tabl

TABLA N° 15.83

TIPO DE REGIMEN DE PROTECCION	TIPO DE INTERES SUBSIDIADO
Protección Oficial Rgimen Especial durante los 20 años primeros del préstamo	3% TAE
Protección Oficial Régimen General durante los 15 años primeros del préstamo	4% TAE

Subvenciones a los promotores de viviendas de Protección Oficial destinadas al arrendamiento, con forme a los porcentajes previstos en el cuadro siguiente:

TABLA N° 15.84

TIPO DE REGIMEN DE PROTECCION	SUBVENCION % DEL PRECIO MAXIMO DE VENTA
Régimen General con Opción de Compra	15
Régimen General sin Opción de Compra	5
Régimen Especial con Opción de Compra	25
Régimen Especial sin Opción de Compra	15

Los porcentajes establecidos se incrementaran en dos puntos porcentuales cuando se trate de viviendas acogidas a programas de Alquiler Joven, para menores de 35 años y con viviendas de superficie útil que no exceda de 75 m2.

Los promotores de Viviendas de Protección Oficial destinadas al arrendamiento que opten por no acogerse a la subsidiación del préstamo cualificado podrán obtener las siguientes subvenciones:

TABLA N° 15.85

TIPO DE REGIMEN DE PROTECCION	SUBVENCION % DEL PRECIO MAXIMO DE VENTA (1)
Protección Oficial en Régimen General	4
Protección Oficial en Régimen Especial	8

(1) Vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional de la vivienda, garaje y trasteros. La opción por esta subvención deberá manifestarse en el momento de la solicitud de calificación provisional, e implica la renuncia a la subsidiación del préstamo.

El 50% de la subvención se abonara tras obtener la calificación provisional, previa presentación de aval suficiente, y el otro 50% tras la obtención de la calificación definitiva.

Actuaciones de rehabilitación, solo podrán incluirse aquellas en las que el presupuesto protegible no exceda de las siguientes cuantías:

1,3 veces el MP vigente en el momento de calificación provisional por metros cuadrado de superficie útil de vivienda

0,52 veces el MP vigente en el momento de calificación provisional por metros cuadrado de superficie útil de anejos y otros locales.

Los préstamos destinados a la adquisición de edificios o viviendas para posterior rehabilitación podrán alcanzar una cuantía equivalente al 104% de MP aplicable vigente en la fecha de otorgamiento de la calificación provisional de rehabilitación por metros cuadrado útil de vivienda, y al 41,6% de MP por metro cuadrado útil de anejos.

16.- PAÍS VASCO

El marco legislativo vigente, dentro de su ámbito foral propio, es el siguiente:

Decreto 628/2009, de 22 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo.

Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Vivienda de Protección Oficial.

Orden de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler.

Orden de 15 de mayo de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.

Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para compra de vivienda.

Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

16.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

La Orden de 15 de mayo de 2008, establece en sus anexos I y II, la siguiente clasificación de municipios:

TABLA Nº 16.86

ANEXO	PROVINCIA	MUNICIPIOS
I	ARABA	Vitoria – Gastéiz
	BIZKAIA	Amorebieta – Exano, Barakaldo, Basauri, Berango, Bilbao, Durango, Erandio, Galdakao, Gernika – Luma, Getxo, Leioa, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sopelana.
	GIPUZKOA	Andoain, Arrasate/Mondragón, Astigarraga, Donostia – San Sebastián, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irán, Lasarte – Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Tolosa, Zarautz.
II	ARABA	Salvatierra/Agurain, Amurrio, Llodio, Oyon – Oion.

	BIZKAIA	Abadiño, Abanto y Ciervaza/Abanto Zierbena, Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Bakio, Balmaseda, Barrika, Bermeo, Berriz, Derio, Elorrio, Ermua, Etxebarri, Gorliz, Gueñes, Igorre, Iurreta, Larrabetzu, Lekeitio, Lemoa, Lemoiz, Lezama, Loiu, Markina – Xemein, Mungia, Muskiz, Ondarroa, Urduña – Orduña, Ortuella, Plenzia, Sondika, Ugao – Miraballes, Urduliz, Valle de Trapaga/Trapagaran, Zaldibar, Zalla, Zamudio, Zaratamo, Zeberio, Zierbena, Cirrosa – Bolivar..
	GIPUZKOA	Aretxabaleta, Azkoitia, Azpeitia, Beasain, Bergara, Deba, Eibar, Elgoibar, Eskoriatza, Getaria, Ibarra, Lazcao, Legazpi, Oñati, Ordizia, Orio, Soralue – Placencia de las Armas, Urnieta, Urretxu, Usurbil, Zestoa, Zizurki, Zumaia, Zumarraga.
III	Resto de municipios del País Vasco	

16.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

En el Decreto 39/2008, se establecen como definición y características comunes a las viviendas de protección pública las siguientes tipologías:

TABLA Nº 16.87

TIPOLOGIA	INGRESOS ANUALES PONDERADOS (€) (3)	
	MINIMO	MAXIMO
Viviendas de protección Oficial de Régimen Especial.	9.000	21.000
Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.	9.000	33.000
Viviendas de Precio Tasado	12.000	43.000
Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (1)	12.000	43.000
Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (1)	12.000	43.000
Alojamientos Dotacionales (2)	3.000	21.000

(1) a los que se refiere la Disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco)

(2) a los que se refiere la Disposición adicional novena de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco)

(3) Los límites indicados son también válidos para alquiler, excepto el mínimo que es de 3.000 euros para el caso de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y General. El 90% de los mismos deben proceder de rendimientos de trabajo y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas. Este requisito no se exigirá a los pensionistas que accedan a una vivienda en régimen de arrendamiento.

Todas ellas deberán adjudicarse mediante un procedimiento basado en los principios de publicidad, libre concurrencia, transparencia y no discriminación, entre destinatarios

previamente inscritos en un registro público, autonómico o local, de demandantes de vivienda que acrediten como mínimo los requisitos de accesos recogidos en el presente decreto o en los previstos específicamente en la correspondiente ordenanza municipal.

A estos efectos en su artículo 3 se crea el **Registro de Viviendas de Protección Pública**, con el fin de recoger sistematizadamente la totalidad de las viviendas de protección pública en dicha Comunidad. Así mismo en su artículo 4 se crea el **Registro de Solicitantes de Vivienda**, para el cumplimiento de los fines del Servicio de Adjudicación de Vivienda.

Los precios máximos en transmisiones de viviendas de protección oficial se calcularán multiplicando el metro cuadrado de superficie útil de las viviendas y anejos de que se trate por una cantidad a determinar mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales en función del tipo de vivienda y de su ubicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco, debiéndose actualizar anualmente.

Con carácter general, el precio máximo de venta de todas las viviendas de protección oficial será el vigente en el momento de presentación a visado del contrato de compraventa, salvo en los casos de primera transmisión que será el reflejado en la calificación provisional.

En el caso de las siguientes primeras transmisiones o adjudicaciones, el precio máximo será el siguiente:

- a) Transcurrido un año desde la calificación definitiva: Podrá actualizarse el precio de venta o adjudicación, en la misma proporción que se revise el precio de venta vigente desde el momento de finalizar el periodo de un año hasta el momento de formalización del contrato de compraventa o documento de adjudicación.
- b) Si han estado inicialmente en régimen de arrendamiento, y ha transcurrido un año desde la calificación definitiva: Ídem anterior teniendo en cuenta el precio máximo vigente en el momento de la transmisión.
- c) En el caso de cooperativas o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos que efectuó el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda por ser necesarios (entendiendo por tales los gastos de escrituración e inscripción del suelo y de declaración de obra nueva y División horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. No tienen tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios) para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de esta, incluyendo en su caso los honorarios de gestión, no podrán ser superior al precio máximo de venta o adjudicación de las viviendas y anejos, vigente.

16.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

Así mismo establece como precios base (PB), para calcular el precio máximo de venta aplicable (precios que se actualizarán automáticamente todos los años, el día 1 de septiembre, , mediante la aplicación del IPC de la Comunidad del País Vasco publicado por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al índice interanual del mes de junio), serán los siguientes:

TABLA Nº 16.88.- PRECIOS BASE EN 2008

MUNICIPIOS	REGIMEN GENERAL (1)	REGIMEN TASADO	VIVIENDAS SOCIALES	
			PRIVADAS	PUBLICAS
Del Anexo I	1.384,32	2.353,32	845,74	636,22
Del Anexo II	1.339,36	2.276,90	845,74	636,22
Resto Municipios	1.209,90	2.055,30	845,74	636,22
Anejos	0,40 (2)	0,25 (2)	0,46 (2)	
Viviendas baja densidad con superficie útil inferior o igual a 75 m2	Los precios anteriores podrán incrementarse un 10%			
Los precios máximos de venta de estas dos tipologías de viviendas se determinarán del siguiente modo:			En estos dos casos, los precios máximos de venta coinciden con el precio base de cada una de ellas.	
<ul style="list-style-type: none"> - Los primeros 45 m2 útiles = PB x 1,15 - Desde 45,01 m2 a 60,00 m2 útiles = PB x 1,10 - Desde 60,01 hasta 75,00 m2 útiles = PB x 1,00 - A partir de 75,01 hasta los 90,00 = PB x 0,40 				

En 2009 se actualizan estos precios en un 4,90%, en razón del aumento del IPC
En 2010 queda suprimida esta actualización automática

(1) Según el Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen jurídico de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, los precios máximos serían actualizados automáticamente todos los años el día 1 de septiembre, teniendo en cuenta el incremento porcentual interanual de Índice de Precios al Consumo General referente a la Comunidad Autónoma del País Vasco publicado por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al índice del mes de junio. Así pues los precios de esta tipología de viviendas son los correspondientes a la actualización indicada, y están vigentes desde 1 de septiembre de 2007

(2) Porcentaje a aplicar al precio base

LA INTERPRETACION SOBRE EL TEMA ES LA SIGUIENTE: Para determinar el precio máximo de una vivienda de protección oficial de régimen tasado ubicada en un Municipio de los contenidos en el Anejo I, de 88 m2 de superficie útil, el cálculo de su precio máximo de venta, será el siguiente:

- Precio Base = 2.353,32 euros/m2 útil

- Precio Maximo:
- 45 m2 a 2.353,32 x 1,15 = 121.784,31
- (60 – 45,01) x 2.353,32 x 1,10 = 38.803,89
- (75 – 60,01) x 2.353,32 x 1,00 = 35.276,27
- (88 – 75,01) x 2.353,32 X 0,40 = 12.227,85

PRECIO MAXIMO DE VENTA = 208.092,23

La Tabla practica de aplicación en función del intervalo de superficie útil en el que se encontrara la vivienda seria:

Intervalo de superficie útil	Formula directa de calculo
Hasta 45 m2	PB x S x 1.15
De 45,01 a 60,00 m2	PB x (2,239 + Sx1,10)
De 60,01 a 75,00 m2	PB x (8,229 + S)
De 75,01 a 90,00 m2	PB x (53,225 + S x 0,40)

16.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

Se establece en función de los ingresos anuales de la unidad convivencial arrendataria, que serán computados, de la forma siguiente:

TABLA Nº 16.89

TIPOLOGIA DE LA PROTECCION OFICIAL	INGRESOS EN EUROS DE LA UNIDAD DE CONVIVENCIA	RENTA (1)
DE REGIMEN GENERAL	HASTA 21.000	4,00 %
	MAS DE 21.000 HASTA 27.100	5,00 %
	MAS DE 27.100 HASTA 33.000	6,00 %
	MAS DE 33.000	7,00 %
DE REGIMEN TASADO	HASTA 21.000	2,50 %
	MAS DE 21.000 HASTA 27.100	3,00 %
	MAS DE 27.100 HASTA 33.000	3,50 %
	MAS DE 33.000	4,00 %
VIVIENDAS SOCIALES	HASTA 3.000	2,00 %
	MAS DE 3.000 HASTA 9.000	3,00 %
	MAS DE 9.000 HASTA 15.100	4,50 %
	MAS DE 15.100 HASTA 18.100	6,00 %
	MAS DE 18.100 HASTA 21.000	7,50 %
	MAS DE 21.100 HASTA 24.100	9,00 %
	MAS DE 24.100 HASTA 28.846 21.000	11,00 %
MAS DE 28.846	12,00 %	

(1) Porcentaje del valor imputable en venta de la vivienda y anejos. La renta máxima anual será revisada al final de cada año del contrato de arrendamiento, aplicando al precio actualizado de la vivienda, el porcentaje que corresponda, en función de los ingresos de la unidad convivencial arrendataria.

16.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

No esta expresamente recogido en la normativa, aunque tampoco esta prohibido realizar este tipo de contratos. El precio de venta, una vez ejercitada la opción de compra seria el general establecido para las promociones en arrendamiento:

- Si se ejerce la opción entre el año 1 y el 15, contados desde la calificación definitiva, el precio máximo seria el vigente en ese momento.
- Si se ejerce el año 15 y el 40 a contar desde la calificación definitiva, seria el p`recio máximo vigente ene se momento con un incremento del 20%

16.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

El computo de las superficies se recoge en la **Orden de 12 de febrerp de 2009, por la que se aprueba las Ordenanzas de Didesño de las Viviendas de Protección Publica**, de acuerdo al texto que se explicita en los epígrafes siguientes para la vivienda y cada uno de sus anejos.

En el **punto 2** de dichas Ordenanzas de Diseño, se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, garaje, trastero o local, delimitada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con locales de distinto uso.

Del computo d ela superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Cuando se trata de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical, dentro de un mismo edificio para el computo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos verticales cuya proyección horizontal sea superior a 100 cm², se tomara la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.

16.3.1.- VIVIENDAS

En el **punto 2.1** de las Ordenanzas, se especifica que en el caso de viviendas su superficie útil incluirea tambien la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, tendederos y otros. La suma de las superficiesutiles computables de estos espacios exteriores de uso privativo de la vivienda no podrá superar el **10%** de la superficie útil cerrada.

Cuando por condiciones urbanisticas, el **perfil edificatorio** obligue a plantas de atico o plantas sitiadas sobre otras plantas de mayor **fondo edificable**, la superficie utilded ichos espacios exterioresesse computara hasta un máximo del 10% de la superficie útil

cerrada de las viviendas, hasta completar la superficie útil máxima establecida en el **punto 5.1** de las Ordenanzas que, en función del número de dormitorios de la vivienda serán las siguientes:

TABLA N° 16.90

NUMERO DE DORMITORIOS DE LA VIVIENDA	SUPERFICIE UTIL MAXIMA
1 DORMITORIO	60
2 DORMITORIOS	70 (1)
3 DORMITORIOS	90 (2)
4 O MAS DORMITORIOS	120 (3)

(3) Si la vivienda esta adaptada a personas con movilidad reducida podrá llegar hasta 90 m². útiles. El programa mínimo para viviendas adaptadas es el de 2 dormitorios.

(4) Idem anterior, hasta 120 m² útiles.

(5) Estas viviendas, para 5 o mas miembros, con superficie útil, entre 90 y 120 m², será como máximo un 3% del número total de viviendas de la promoción.

En las viviendas unifamiliares, los espacios exteriores de uso privativo que no sean elementos construidos, no computaran como superficie útil de la vivienda.

16.3.2.- GARAJES

En el punto 2.3 de la citada Ordenanza, se establece que la superficie útil de la plaza de garaje será la suma de la comprendida dentro del perímetro que define la misma mas la parte proporcional que le corresponda de carriles de rodadura y **rampas de acceso interiores**, hasta un máximo computable de 30 m².

16.3.3.- TRASTEROS Y ANEJOS

En el **punto 2.2** de dichas Ordenanzas, se establece que la máxima superficie útil computable de trastero por cada vivienda será de **13,50 m², sin necesidad de relacionarla con la superficie de la vivienda.**

En el **punto 6** de las Ordenanzas se establecen las condiciones que deben cumplir los trasteros, que son las siguientes:

1) Se admitiran como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes o exteriores del edificio; en el caso de viviendas unifamiliares, el acceso se realizará desde el exterior de la vivienda.

Siempre que el acceso al trastero sea por plaza de garaje, ambos elementos estarán vinculados a la misma vivienda.

2) La superficie de iluminación exterior, si la hubiere, estará situada por encima de **1,80 m** del nivel del suelo interior.

- 3) La totalidad de suelos, techos y paredes, dispondrán de un revestimiento acabado.
- 4) Los trasteros dispondrán de ventilación para evitar que se produzcan condensaciones en su interior
- 5) Todos los trasteros contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.
- 6) No se computará la superficie del trastero inscrita en el área comprendida entre los paramentos verticales de cierre y cualquier elemento vertical que atraviese el volumen del camarote, como pilares y conductos de evacuación, cuando la distancia sea inferior a **0,80 m** delimitándose físicamente con albañilería cuando la distancia sea inferior a **0,25 m**
- 7) La distancia mínima entre dos caras contiguas de cualquier elemento vertical que atraviese el volumen del camarote, como pilares o conductos de evacuación y los elementos verticales de cierre será de **0,80 m**.

16.4.- VALORACION TERRENOS

En el **artículo 7 del Decreto 39/2008**, se limita el valor de repercusión de los terrenos destinados a promoción de viviendas de protección oficial, que será el resultante de la aplicación de las reglas de valoración de suelo establecidas en la legislación aplicable. En consecuencia en los procesos de equidistribución el valor de repercusión de suelo urbanizado para viviendas de protección oficial se calcularán ponderando las diferentes rentabilidades de los productos inmobiliarios a promover. No obstante, en ningún caso el **Valor de Repercusión de Suelo Urbanizado** para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites:

TABLA Nº 16.91

REGIMEN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA	PORCENTAJE SOBRE EL PRECIO MAXIMO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS Y DEMAS EDIFICACIONES PROTEGIDAS
Especial	15%
General	20%
Tasado	25%

A estos efectos, para el cálculo del precio máximo de locales y anejos no vinculados se utilizarán precios de mercado. Los **locales de negocio situados en los inmuebles de Viviendas Protegidas forman parte de la promoción protegida siempre que su superficie útil no exceda del 30% de la superficie útil total.**

Se considerarán como costes de urbanización los señalados en el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El **precio máximo para la transmisión onerosa de los terrenos, solares, parcelas y edificabilidades urbanísticas ya urbanizadas**, con destino a la promoción de vivienda de protección oficial no podrá exceder de los límites porcentuales establecidos como máximos en el párrafo primero de este artículo. El incumplimiento

por superación de estos límites en dicha transmisión onerosa será motivo suficiente para la denegación de la calificación.

16.5.- FINANCIACION AL PROMOTOR ADICIONAL A LA ESTATAL

Como ya hemos indicado el paid vasco tiene su propio convenio de financiación, establecido con las entidades de préstamo colaboradoras, cuyas líneas generales se publican por **Decreto 628/2009**

Según este convenio, el importe de los prestamos cualificados podrá alcanzar una cuantía máxima de hasta el **100% del precio máximo de venta de viviendas y anejos, deduidas las subvenciones que se hubieran podido obtener.**

Para PROMOCIONES en **arrendamiento a 15 años**, el periodo mínimo de amortización será de 15 años precedidos por 8 años de carencia, con un periodo máximo de amortización de 20 años, precedidos por 4 años de carencia. Para promociones en **arrendamiento a 40 años**, el periodo máximo de amortización será de 30 años precedidos de 4 años de carencia, con un plazo mínimo de amortización de 25 años precedido de 8 años opcionales de carencia.

En cuanto al tipo de interes aplicable a dichos prestamos convenidos, que se pagara mensualmente, se establecen que se aplicara el tipo de euribor a 12 meses publicado por el Banco de España, en el mes que se indica en la tabla, según sea el periodo de concesion del préstamo, mas una horquilla que varia en funcion de cual sea el tipo de promocion y el porcentaje de préstamo concedido respecto al precio de venta, según se indica en las dos tablas siguientes.

TABLA Nº 16.92

FECHA DE APROBACION DEL PRESTAMO CUALIFICADO	MES DEL INDICE DE REFERENCIA DEL EURIBOR A 12 MESES PUBLICADO POR EL BANCO DE ESPAÑA
Antes del 31/12/2009	Agosto año anterior (2009)
Desde 1/01/2010 hasta el 31/03/2010 (1)	Noviembre año anterior (2009)
Desde 1/04/2010 hasta el 30/06/2010 (1)	Febrero mismo año (2010)
Desde 1/07/2010 hasta el 30/09/2010 (1)	Mayo mismo año (2010)
Desde 1/10/2010 hasta el 31/12/2010 (1)	Agosto mismo año (2010)

(1) Y años sucesivos. El tipo de interes inicial se mantendra durante 12 meses desde la firma del préstamo revisandose a partir de esa fecha semestralmente.

TABLA N° 16.93.- HORQUILLA APLICABLE

TIPO PRESTAMO CUALIFICADO	HORQUILLA APLICABLE EN PUNTOS BASICOS
El importe del préstamo no excede del 80% del Precio Maximo de Venta (1)	25 – 100
El importe del préstamo excede del 80% del Precio Maximo de Venta (1)	50 – 125
Actuaciones de Rehabilitación	25 – 100
Promociones para Arrendamiento si el importe del préstamo no excede del 80% del Precio Maximo de Venta (1)	70 – 150
Promociones para Arrendamiento si el importe del préstamo excede del 80% del Precio Maximo de Venta (1)	70 – 150
Rehabilitación para arrendamiento si el importe del préstamo no excede del 80% del Precio Maximo de Venta (1)	70 – 150
Compra de Vivienda para Arrednamiento	100 – 180
Alojamoientos Dotacionales	100 – 180
Urbanización de Suelo	100 – 180

17.- COMUNIDAD VALENCIANA

El nuevo marco legislativo es el siguiente::

Decreto 90/2009, de 26 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan autonómico de Vivienda de la Comunidad valenciana 2009 – 2012.

Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas (solo queda vigente su Capítulo III Promoción Pública de la Vivienda).

17.1.- AMBITOS TERRITORIALES HOMOGENEOS

El Ministerio de la Vivienda a propuesta de la Comunidad Autónoma correspondiente, mediante **Orden VIV 1952/2009**, de 1 de julio, ha establecido los siguientes:

TABLA Nº 17.94.- AMBITOS TERRITORIALES

GRUPO	AMBITO TERRITORIAL
A	Alicante, Castellon y Valencia
B	Alboraia, Benicassim, Benidorm, Burriana, El Campello, Elx, Gandia, Manises, Mislata, Mutxamel, Paterna, Picanya, Quart de Poblet, San Joan, San Vicent del Raspeig, Sagunt, Sedavi, Torrent, Vilareal y Xirivella.
C	Alaquias, Albal, Albalat del Sorells, Albuixech, Alcacer, Alcoi, Aldaia, Alfalfar, Alfara de Patriarca, Algemesi, Almássera, Almazora, Almoradi, Altea, Alquerias Niño Perdido, Alzira, Aspe, Benaguasil, Benetússer, Benicarló, Beniparell, Bonrepóss i Mirablel, Bétera, Borriol, Burjassot, Calp, Castalla, Catarrosa, Crevillente, Cullera, Dénia, El Puig, Elda, Emperador, Godella, Guadarmar del Segura, Ibi, Javea, La Vall d'Uxó, La Pobla de Valbona, L'Eliana, Lliria, Nules, Lloc Nou de la Corona, Massalfassar, Massamagrell, Massanassa, Mediana, Moncada, Moncofa, Monforte del Cid, Museros, Novelda, Oliva, Onda, Onil, Ontinyent, Orihuela, Paiporta, Petrer, Pocassente, Pobla de Farnals, Puzol, Rafelbunyol, Requena, Riba – Roja del Turia, Rocafort, San Antonio de Benagéber, Santa Pola, Segorbe, Silla, Sueca, Tavernes Blanques, Tavernes de Valdigna, Tavernes Foios, Torreveija, Utiel, Villajoyosa, Villena, Vinalesa, Vinarós y Xativa.

17.2.- CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y LIMITACIONES GENERALES

En el artículo 2 del Decreto 90/2009, del Reglamento de Vivienda de Protección Pública, se establecen que, las viviendas de protección pública, con independencia de cual sea su denominación, se clasificarán en las siguientes modalidades::

- a) Viviendas de protección pública de nueva construcción de promoción privada, personas jurídicas o físicas, en cualquiera de las modalidades de promoción previstas en este Reglamento, y en las que dispongan los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación aplicables, con independencia de cual sea su denominación.

- b) Viviendas de promoción pública en cualquiera de las modalidades establecida por el artículo 54 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

En el Decreto 66/2009, por el que se establece el Plan de Vivienda 2009 – 2012 de la Comunidad Valenciana, se establecen las siguientes tipologías:

- a) Régimen Especial
- b) Régimen General
- c) Régimen Concertado

Quedan excluidas del régimen de protección las viviendas unifamiliares aisladas.

17.2.1.- PROMOCIONES EN VENTA

En el artículo 7 del Decreto 66/2009, se establecen los siguientes coeficientes de aplicación al MBN para obtener el precio máximo de venta de cada una de las tipologías de promociones protegidas del Plan 2009 – 2012, existentes en esta Comunidad:

TABLA Nº 17.95

ZONA	VPRE	VPRG	VPRC	VU
ATPMS A Valencia	2,250	2,400	3,060	3,040
ATPMS A Castellón y Alicante	2,100	2,240	2,880	2,880
ATPMS B	1,950	2,080	2,520	2,520
ZONA C-1	1,720	1,840	2,250	2,080
ZONA C-2	1,720	1,840	2,160	2,000
ZONA A	1,500	1,600	1,800	1,600

VPRE = Vivienda de Protegida de Régimen Especial

VPRG = Vivienda Protegida de Régimen General

VPRC = Vivienda Protegida de Régimen Concertado

VU = Vivienda usada

17.2.3.- VIVIENDAS DE ACCESO CONCERTADO (VAC)

Destinada para adquirentes que accedan por primera vez a la propiedad de viviendas, con ingresos familiares ponderados no superiores a 6,5 IPREM, y que la destinen a domicilio habitual y permanente.

Superficie construida, incluido elementos comunes, mínima de 40 m² y máxima de 120 m², a la que se le puede vincular: un garaje de una superficie máxima de 30 m² y un trastero de 10 m², ambos construidos incluidos zonas comunes.

Serán viviendas libres: existentes, de nueva construcción o de autopromoción para uso propio.

A estos efectos las áreas geográficas son las siguientes:

Se establecen además las siguientes zonas geográficas con la adscripción a cada una de ellas de los siguientes municipios:

TABLA Nº 17.96

ZONA	PROVINCIA	MUNICIPIOS
ATPMS A		Valencia, Alicante, Castellón
ATPMS B	VALENCIA	Alboraya, Gandia, Manises, Mislata, Paterna, Picanya, Quart de Poblet Sagunt, Sedavi, Torrent y Xirivella.
	ALICANTE	Benidorm, El Campello, Elx, Mutxamwel, San Joan d'Alacant, San Vicent del Raspeig.
	CASTELLON	Benicassiom, Burriana, Vilareal.
ATPMS C	VALENCIA	Alaquas, Albal, Albalat del Sorells, Albuixech, Alcasser, Aldaia, Alfalfar, Alfara del Patriarca, Algemesi, Almássera, Alzira, Benaguasil, Bétera, Bonrepós i Mirambell Benetússer, Beniparell, Burjassot, Catarrosa, Cullera, Foios, Godella, L'Eliana, Emperador, la Pobla de Farnals, la Pobla de Vallbona Liria, Lloc Nou de la Corona, Massalfassar, Massamagrell, Massanassa, Meliana, Moncada, Museros, Oliva, Ontinyent, Paiporta, Picassent, Puzol, Puig, Requena, Rafelbunyol, Riba – Roja del Turia, Rocafort, San Antonio de Benagéber, Silla, Sueca, Tavernes Blanques, Tavernes de la Valldigna, Utiel, Vinalesa., Xativa.
	ALICANTE	Alcoi, Almoradi, Altea, Aspe, Calpe, Castilla, Crevillente, Dénia, Elda, Guadarmar del Segura, Ibi, Monforte del Cid, Novelda, Onil, Orihuela, Petrer, Santa Pola, Torrevieja, Villajoyosa, Javea.
	CASTELLON	Almazora, Alquerias del Niño Perdido, Benicarló, Borriol, Moncofa, Nules, Onda, Segorbe, la Vall d'Uixó, Vinarós.
A	VALENCIA	-
	ALICANTE	Agost, Benissa, Callosa de Segura, El Poble Nou de Benitatxell, L'Alfas del Pi, Teulada, Tibi.
	CASTELLON	-
B	VALENCIA	Aguillent, Aiolo de Malferit, Albaida, Albalat dels Sorells, Alberic, Albuixech, Algemesi, Alginet, Almassera, Almussafes, Bellreguard, Benaguasil, Benifaio, Benisano, Betera, Bocairent, Buñol, Canals, Carcaixent, Carlet, Cheste, Chiva, Daimus, Godelleta, Guadassuar, Guardamar de la Safor, L'Alcudia, L'Alcudia de Crespins, L'Eliana, L'Olleria, La Pobla Llarga, Loriguilla, Piles, Riba – Roja de Turia, San Antonio de Benageber, Sollana, Tavernes de la Valldigna, Turis, Vilamarxant, Villanueva de Castellon, Xeraco, Xeresa.
	ALICANTE	Albatera, Algorfa, Banyeres de Mariola, Benejuzar, Benferri, Benjofar, Bigastro, Callosa D' En Sarria, Catral, Concentaina, Cox, Daya Vieja, Dolores, Finestrat, Formentera del Segura, Granja de Rocamora, Jacarilla, La Nucia, Los Montesinos, Monovar, Muro de Alcoi, Pego, Pilar de la Horadada, Pinoso, Rafal, Redovar, Rojales, San Fulgencio, San Isidro, San Miguel Salinas y Sax,
	CASTELLON	Alcalá de Xivert, Almenara, Betxi, Borriol, Cabanes, LjAlcora, La Llosa, La Vilavella, Oropesa, Peñiscola, San Mateu, Torreblanca, Xilxes.
C	Resto de municipios de la Comunidad	

17.2.2.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO

En el artículo 8 del Decreto 66/2009, se establece la renta máxima anual de las viviendas destinadas a alquiler, definidas en el artículo 22 del Real Decreto 2066/2008, se calculará como un porcentaje del precio máximo legal según la tabla siguiente:

TABLA Nº 17.97

Arrendamiento	Regimen Especial	Regimen General	Regimen Concertado
10 años	4,00	4,00	4,50
25 años	3,50	3,50	3,50

De acuerdo con estos valores, los precios máximos de venta y renta anual inicial máxima, para el caso de Viviendas Protegidas de Nueva Construcción (VPNC), serán los siguientes:

TABLA Nº 17.98

ZONA	Precio Maximo De Venta Para Viviendas De Nueva Construcion Por M2 De Superficie Util			RENTA MAXIMA ANUAL INICIAL POR M2 DE SUPERFICIE UTIL			
	VPRE	VPRG	VPRC	Renta Basica		Renta Concertada	
				10 AÑOS	25 AÑOS	10 AÑOS	25 AÑOS
ATPMS A-1	1.705,50	1.819,20	2.319,48	100,06	81,86	127,57	104,38
ATPMS A – 2	1.591,80	1.697,92	2.183,04	93,39	76,41	120,07	98,24
ATPMS B	1.478,10	1.576,64	1.910,16	86,72	70,95	105,06	85,96
ATPMS C - 1	1.303,76	1.394,72	1.705,50	76,71	62,76	93,80	76,75
ATPMS C – 2	1.303,76	1.394,72	1.705,50	76,71	62,76	90,05	73,68
ZONA A	1.137,00	1.212,80	1.364,40	54,58	54,58	75,04	61,40

Siguen vigentes en esta Comunidad Valenciana, dos nuevas tipologías de vivienda de protección pública autonómica: **Vivienda de Acceso Concertado (VAC)** y **Arrendamiento concertado con opción de compra**, cuyas características resumimos a continuación.

Su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie construida, se obtendrá de aplicar al precio básico nacional (758,00 euros) los siguientes coeficientes:

TABLA Nº 17.99

ZONA	COEFICIENTES		PRECIOS MAXIMOS DE VENTA POR M2 DE SUPERFICIE CONSTRUIDA
ATPMS A	1,60		1.697,92
ATPMS B	1,60	1,30	1.576,64
ATPMS C	1,60	1,15	1.394,72
A	1,60	1,00	1.212,80
B	1,55	1,00	1.174,90
C	1,50	1,00	1.137,00

Los precios máximos de venta de los grajees y trasteros por metro cuadrado construido y con los límites de superficie indicados serán el 60% del precio unitario de la vivienda.

17.2.3.- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

Las características de los **Arrendamientos Concertados con Opción de Compra (AOC)** son las siguientes:

Ingresos: los maximos legales vigentes para las viviendas protegidas.

Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente

Arrendamiento a 10 años desde la calificacion definitiva con opción de compra a partir de ese ejercicio siempre que el inquilino haya permanecido 5 años en la vivienda. En promociones a 25 años, las viviendas ofertadas en venta para opción a compra será inferior al 50%

Superficie construida mínima de 40 m2 y máxima de 85 m2. Los máximos de superficie de plaza de garaje y trastero serán de 30 y 10 m2 construidos respectivamente.

La renta máxima inicial será, por metro cuadrado de superficie construida, la recogida en el cuadro para renta básica a 10 años.

En cuanto al precio de venta cuando se ejercite la opción de compra, al no fijarse ningun valor en el Plan Valenciano, se entiende que se acige a los parámetros definidos en el Plan Nacional; es decir será 1,7 veces el precio maximo con el incremento actualizado de la calificacion provisional. Si se indica que se minorara en un 50% las cantidades entregadas en concepto de arrendamiento por el inquilino.

Se concede al promotor una subvención autonómica de 90 €/m2 util

17.3.- COMPUTO DE SUPERFICES

En el artículo 8 del Reglamento de Viviendas de Protección Pública se establece que la superficie útil computable para las viviendas con protección pública incluirá el 50% de la superficie de los espacios exteriores cubiertos por la planta inmediatamente superior, tales como balcones, terrazas, etc. No se tendrá en cuenta a estos efectos la cubrimiento medianías voladizas, losas de remate o celosías estructurales cuya anchura sea inferior a 60 centímetros,

Las características técnicas de los garajes y trasteros se regularán por la normativa técnica específica de aplicación.

Para el Plan de Vivienda 2009 – 2012 el Artículo 6 del Decreto 66/2009, establece en desarrollo del artículo 8 del Real Decreto 2066/2008, independientemente de que a los efectos de financiación convenida, su computo sea el establecido por este Real Decreto 2066/2008, las superficies útiles máximas serán las siguientes:

**90 m² útiles para las viviendas de régimen especial y general.
120 m² útiles para el régimen concertado.**

Sin perjuicio de los límites establecidos al efecto en el Real Decreto 2066/2008, a efectos de financiación.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 66/2009, que en estos efectos señala:

Durante el transcurso de doce meses prorrogables por el conseller competente en materia de vivienda, contados desde la entrada en vigor de este decreto (20 de mayo de 2009), la superficie útil máxima de las viviendas protegidas de nueva construcción, en relación con lo dispuesto en el artículo 6 de este Decreto, no podrá exceder de los límites siguientes:

Viviendas de Régimen General 120 m² útiles

**Viviendas de Régimen Concertado y Viviendas Usadas: 150 m² útiles
No obstante a los efectos de la financiación establecida solo serán computables 90 m² útiles.**

17.4.- VALORACION TERRENOS

En el artículo 9 del Decreto 90/2009, se dice al respecto:

1. El valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización; no podrá exceder del porcentaje que establezca al efecto, en su caso, los planes de vivienda y suelo aplicables.

A efectos de cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida será de 0,75.

Para el Plan de Vivienda 2009 – 2012 la Disposición Adicional Segunda de Decreto 66/2009, establece lo siguiente:

A los efectos de valoración de los terrenos donde se vayan a promover vivienda protegidas se aplicará el valor de repercusión del suelo determinado por el método del valor residual estático, incluyendo en su caso, el que corresponda a la urbanización.

Con carácter general para todas las viviendas con protección

publica dicho valor no excedera del 15% de los precios maximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, para regimen general y regimen concertado, los limites seran:

TABLA N° 17.100

AMBITO TERRITORIAL DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR	PORCENTAJE LIMITE DEL VALOR DEL SUELO
GRUPO A	25%
GRUPOS B y C	20%

El valor del coeficiente a aplicar para viviendas libres y locales, en relacion con el metodo de comprobación en el reglamento de Proteccion Publica a la Vivienda sera de 1,2.

NOTA.- En el anterior Plan de Vivienda 2005 – 2008 el coeficiente a aplicar para locales de negocio era de 1,5

2. Solo a efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este articulo, se asignara a las viviendas libres y a los locales de negocio, un valor por metro cuadrado útil igual al del modulo de venta superior para la misma localidad establecido por el Plan Estatal de Vivienda, modulado por un coeficiente que se determinara en cada plan de vivienda.
3. En el supuesto de que los terrenos no yengan completadas las obras de urbanización, ademas de las garantias exigidas por la legislación urbanistica para la ejecución simultanea de la edificación, se computara como valor de los terrenos el valor del suelo mas el coste de las onras de urbanización precisas, conforme se definen en la legislación urbanistica valenciana.
4. En caso de que los terrenos sean resultantes de una reparcelacion, al vañlor de los terrenos se sumara el importe de las cargas de urbanización que figuren en la cuenta de liquidación provisional, en los terminos que resulten de la afección real que consta en la certificación librada al efecto por el Registrador de la Propiedad.
5. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda comnprobaran el cumplimiento del limite del valor de los terrenos.Para ello se calculara el valor en venta equivalente según lo dispuesto en el parrafo segundo, a efectos de aplicar el porcentaje correspondiente. Alternativamente, se podra optar por la comprobación en base al metodo del valor residual estatico, calculando el valor en venta del edificio, que habra de resultar inferior al valor en venta del edificio calculado según el parrafo segundo.
6. En el supuesto de actuaciones protegidas en ambitos urbanos sujetos a programas especificos, o cuando por motivos sociales, arquitectonicos, urbanisticos o de coyuntura economica se estime necesario, el titular de la

Dirección General competente en materia de vivienda podrá exceptuar esta limitación mediante resolución motivada, de acuerdo con los informes técnicos correspondientes.

A tal efecto, los promotores presentarán ante esta la solicitud de excepción de los límites de valoración establecidos, justificando motivadamente la petición y acompañando informe técnico que acredite la viabilidad económica de la promoción..

Para el Plan de Vivienda 2009 – 2012 la Disposición Transitoria Segunda de Decreto 66/2009, establece lo siguiente:

Durante el plazo de doce meses, prorrogables por el Conseller competente en materia de vivienda, contados desde la entrada en vigor de este decreto, no se aplicará la limitación del valor de los terrenos establecido en el reglamento de Protección Pública a la Vivienda para las solicitudes de calificación de promociones completas de cualquier régimen o modalidad, cuando se acredite que el solar fue adquirido con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto. (La entrada en vigor del Decreto 66/2009, se produjo el 20 de mayo de 2009)

17.5.- FINANCIACIÓN AL PROMOTOR ADICIONAL A LA ESTATAL

En el artículo 8 del Decreto 66/2009, se establecen las siguientes ayudas complementarias a los promotores de viviendas en arrendamiento, con cargo a los presupuestos de la Generalitat, complementarios a los establecidos en el Real decreto 2066/2008, de acuerdo a las siguientes baremos

Promociones en alquiler de régimen especial o del general cuando la renta sea equivalente o cuando se trate de alojamientos destinados a colectivos especialmente vulnerables. Cuantía de la subvención por vivienda:

TABLA Nº 17.101

Período de amortización	
10 años	50 €/m ² útil
25 años	100 €/m ² útil

Promotores de vivienda en arrendamiento a 10 años con opción de compra, siendo requisito para obtener la subvención que del precio de venta se descuenta, en concepto de pagos anticipados por el inquilino que la ejerce, al menos un 50% de las rentas satisfechas. La cuantía de la subvención será de 90 €/m² útil por vivienda.

Con el fin de fomentar la mejora de la calidad en la edificación de viviendas con protección pública, la Generalitat concederá ayudas al promotor conforme el nivel del perfil específico mediante Orden de desarrollo de la presente disposición.

El perfil de calidad específico incluye los requisitos básicos de ahorro de energía y de sostenibilidad.

El perfil de calidad de ahorro de energía identifica la mejora de prestaciones en los requisitos de edificación, considerando la limitación de la demanda, la mejora del rendimiento de las instalaciones térmicas y la contribución solar de agua caliente sanitaria, entre otros.

El perfil de calidad de sostenibilidad identifica el uso sostenible de recursos naturales, considerando la eficiencia en el consumo de agua, en las instalaciones de saneamiento y fontanería, así como en el equipamiento del edificio, baños y cocinas, la gestión de materiales y residuos, así como criterios de mejora en el diseño en recintos del edificio y la vivienda, entre otros.

La Conselleria competente establecerá con el Instituto Valenciano de Edificación las condiciones para que se otorgue el correspondiente perfil de calidad específico, a los efectos de obtención de las ayudas:

Perfil alto de ahorro de energía y alto en sostenibilidad: 1.000 euros por vivienda.

Uno de los perfiles alto y el otro muy alto: 2.000 euros por vivienda.

Los dos perfiles muy altos: 3.000 euros por vivienda.

D) Alta calificación energética en los niveles A o B, se determinarán por Orden conjunta de la Conselleria competente en materia de vivienda y energía.