

Decreto ____/ ____, por el que se crea y regula la vivienda protegida ampliable y la vivienda protegida autopromovida ampliable.

El Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 ha sufrido desde su aprobación inicial múltiples modificaciones, la última de las cuales supuso importantes avances en la gestión, una considerable mejora cualitativa y cuantitativa de las ayudas públicas, e incluso la incorporación de programas de ayudas completamente novedosos, como el Programa de Rehabilitación Energética de la Vivienda Existente (P.E.E.V.E.). No obstante, pese al notable refuerzo que ha experimentado el Plan Autonómico, la falta de liquidez y de recursos que aún experimentan algunos niveles de renta medios y bajos sigue dificultando el acceso a la propiedad de su primera vivienda, impidiendo así que puedan iniciar o continuar su proyecto de vida.

La Junta de Extremadura, en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, considera imprescindible proceder a la creación de una nueva tipología de vivienda protegida, que sea capaz de acomodarse al déficit de liquidez que para acceder a su primera vivienda padecen determinados colectivos en Extremadura, especialmente los jóvenes, y que sirva al propio tiempo para atender las necesidades de espacio vital que sobrevengan en el futuro, sin que deba recurrirse por ello a un cambio de vivienda.

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

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

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

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

En su virtud, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.2 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta del Consejero de Sanidad y Políticas Sociales, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día -- ---- de 2017,

DISPONGO:

CAPÍTULO I
Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Objeto y régimen jurídico.*

1. La presente norma tiene por objeto la creación y regulación de una nueva tipología de vivienda protegida denominada vivienda protegida ampliable, así como de una nueva modalidad de vivienda protegida autopromovida denominada vivienda protegida autopromovida ampliable.

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

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Este Decreto extiende su ámbito de aplicación a las viviendas protegidas ampliables y a las viviendas protegidas autopromovidas ampliables que se promuevan en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

CAPÍTULO II
Vivienda protegida ampliable

SECCIÓN 1ª. CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 3. *Concepto de vivienda protegida ampliable.*

1. La vivienda protegida ampliable es una modalidad de vivienda protegida de régimen especial que se integra en el II Plan Especial de Vivienda, cuyo precio y superficie se acomodan a la capacidad económica y financiera de sus destinatarios al tiempo de la compraventa, pero cuyo régimen jurídico no

impide su ulterior ampliación, conforme a las necesidades sobrevenidas de sus propietarios.

Artículo 4. *Régimen jurídico de la vivienda protegida ampliable.*

El régimen jurídico de la vivienda ampliable será el de la vivienda protegida de régimen especial, con las excepciones contenidas en el presente Decreto.

SECCIÓN 2ª. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA AMPLIABLE

Artículo 5. *Tipología*

1. La vivienda protegida ampliable deberá promoverse en una parcela independiente como vivienda de tipología unifamiliar.
2. La cabida de parcela en que se promueva la vivienda protegida ampliable deberá posibilitar la construcción de una vivienda, un garaje y un trastero de 90 m², 25 m² y 8 m² de superficie útil, respectivamente.
3. Cuando la parcela sobre la que se edifique la vivienda provenga de patrimonios públicos de suelo, su precio de adquisición no podrá exceder de 3.000€.

Artículo 6. *Superficie.*

1. La superficie útil mínima inicial de la vivienda protegida ampliable será de 55 m² y la máxima inicial de 75 m².
2. La superficie útil de la vivienda, tras la eventual ampliación, no podrá exceder de la máxima prevista para la vivienda protegida de régimen especial, sin que en ningún caso pueda superarse la superficie máxima edificable permitida en la parcela donde radique la vivienda.
- 3.. La superficie útil mínima inicial de garaje será de 20 m².

Artículo 7. *Tratamiento fiscal.*

La vivienda protegida ampliable, como vivienda protegida de régimen especial, disfrutará del mismo tratamiento fiscal que esta.

Artículo 8. *Precio máximo de compraventa y de arrendamiento de la vivienda ampliable.*

1. El precio máximo de compraventa, por metro cuadro de superficie útil, en primera transmisión de la vivienda ampliable, y del garaje con que deberá contar, se hallará multiplicando la superficie útil de la vivienda por los precios unitarios máximos que seguidamente se señalan y conforme a los rangos de superficie útil de vivienda que se especifican:

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA m ²		PRECIO MÁXIMO €/m ² superficie útil (IVA NO INCLUIDO)
≥ 55	≤ 60	935
> 60	≤ 75	875

Artículo 9. *Subvenciones públicas.*

Las subvenciones públicas a la adquisición de la vivienda protegida ampliable serán las previstas para la vivienda de régimen especial.

SECCIÓN 3ª. PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA AMPLIABLE

Artículo 10. *Fomento de la promoción.*

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

- a) Enajenar, e incluso ceder gratuitamente, la parcela en que se promueva la vivienda protegida ampliable, conforme a la normativa vigente y respetando en todo caso el valor máximo previsto en el artículo 5.3.
- b) Aplicar a la promoción de viviendas ampliables una reducción de al menos el 50% en el impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

Artículo 11. *Solicitud de calificación provisional de vivienda protegida ampliable de nueva construcción.*

1. La solicitud de calificación provisional de vivienda protegida ampliable de nueva construcción, que deberá presentarse en modelo normalizado disponible en la página web del órgano directivo con competencia en materia de arquitectura, deberá acompañarse de:

- a) La documentación exigida en materia de calificación de vivienda protegida de régimen especial de nueva construcción.
- b) Memoria justificativa, acompañada de la cédula urbanística, que acredite la viabilidad de una eventual ampliación que respete los siguientes mínimos:
 - 1) Vivienda de 90 m² de superficie útil.
 - 2) Garaje de 25 m² de superficie útil.
 - 3) Trastero de 8 m² de superficie útil.
- c) Plano de ampliación de vivienda propuesto por el promotor que permita alcanzar los mínimos señalados en la letra anterior.

2. De conformidad con el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con la mera presentación de la solicitud se presumirá que el interesado autoriza al órgano gestor competente para recabar de oficio aquellos documentos que habiendo sido elaborados por cualquier Administración Pública, sean exigidos en el procedimiento; salvo que expresamente hubiera manifestado su oposición a dicha consulta de oficio.

Artículo 12. *Calificación de vivienda protegida ampliable*

1. La calificación provisional de vivienda protegida ampliable exigirá que el proyecto sea técnica compatible con la ampliación de la vivienda propuesta.

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

- a) La superficie útil inicial de la vivienda protegida ampliable.
- b) La superficie máxima edificable permitida en la parcela.
- c) La superficie útil máxima de la vivienda, del garaje y del trastero, tras la eventual ampliación. Será aplicable a tales efectos la prevista para la vivienda protegida de régimen especial.
- d) Las demás menciones exigidas con carácter general.

CAPÍTULO III

Vivienda protegida autopromovida ampliable.

SECCIÓN 1ª. CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 13. *Concepto de vivienda protegida autopromovida ampliable.*

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

Artículo 14. *Régimen jurídico de la vivienda protegida ampliable.*

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

SECCIÓN 2ª. CARACTERÍSTICAS

Artículo 5. *Tipología*

1. La vivienda protegida autopromovida ampliable deberá promoverse en una parcela independiente como vivienda de tipología unifamiliar.
2. La cabida de parcela en que se promueva la vivienda protegida autopromovida ampliable deberá posibilitar la construcción de una vivienda de 90 m² de superficie útil.
3. Cuando la parcela sobre la que se edifique la vivienda protegida autopromovida ampliable provenga de patrimonios públicos de suelo, su precio de adquisición no podrá exceder de 3.000€.

Artículo 16. *Superficie.*

1. La superficie útil mínima inicial de la vivienda protegida autopromovida ampliable será de 55 m² y la máxima inicial de 75 m².
2. La superficie útil de la vivienda, tras la eventual ampliación, no podrá exceder de la máxima prevista para la vivienda protegida autopromovida, sin que en ningún caso pueda superarse la superficie máxima edificable permitida en la parcela donde radique la vivienda.

Artículo 17. *Tratamiento fiscal.*

La vivienda protegida autopromovida ampliable, como modalidad de vivienda protegida autopromovida, disfrutará del mismo tratamiento fiscal que esta.

Artículo 18. *Subvenciones públicas.*

Las subvenciones públicas a la vivienda protegida autopromovida ampliable serán las previstas para la vivienda protegida autopromovida.

SECCIÓN 3ª. AUTOPROMOCIÓN

Artículo 19. *Solicitud de calificación provisional de vivienda protegida autopromovida ampliable.*

1. La solicitud de calificación provisional de vivienda protegida autopromovida ampliable, que deberá presentarse en modelo normalizado disponible en la página web del órgano directivo con competencia en materia de arquitectura, deberá acompañarse de:
 - a) La documentación exigida en materia de calificación provisional de vivienda protegida autopromovida.

b) Memoria justificativa, acompañada de la cédula urbanística, que acredite la viabilidad de una eventual ampliación de la vivienda, hasta 90 m² de superficie útil.

2. De conformidad con el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con la mera presentación de la solicitud se presumirá que el interesado autoriza al órgano gestor competente para recabar de oficio aquellos documentos que habiendo sido elaborados por cualquier Administración Pública, sean exigidos en el procedimiento; salvo que expresamente hubiera manifestado su oposición a dicha consulta de oficio.

Artículo 20. *Calificación de vivienda protegida ampliable*

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

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

Disposición adicional única. *Vivienda protegida autopromovida.*

El límite de precio de adquisición del suelo, que se halla regulado en el artículo 15.3 del presente Decreto, será asimismo aplicable a la vivienda protegida autopromovida.

Disposición final primera. *Autorización.*

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

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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