

<b>Clave:</b>	DMDRPAFAVR
<b>Denominación:</b>	DECRETO 317/2007, DE 18 DE DICIEMBRE, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 225/2005, DE 2 DE NOVIEMBRE, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, REGULADOR DEL PLAN ARAGONÉS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA Y FOMENTAR LA REHABILITACIÓN 2005-2009
<b>Rango:</b>	DECRETO
<b>Administración:</b>	ARAGÓN

---

#### **Estructura de NORMA**

##### **NORMA**

##### **PREÁMBULO**

##### **ARTÍCULO ÚNICO**

Modificación del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009

##### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

##### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

Entrada en vigor

---

#### **NORMA**

---

#### **PREÁMBULO**

El apartado 10 del artículo 71 del Estatuto de Autonomía de Aragón atribuye a la Comunidad Autónoma de Aragón la competencia exclusiva en materia de vivienda, ejerciendo la potestad legislativa, la potestad reglamentaria, la función ejecutiva y el establecimiento de políticas propias en el respeto a lo dispuesto en los artículos 140 y 149.1 de la Constitución Española.

Esta competencia incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad se ejerce a través del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, estableció las bases de una nueva política de vivienda en Aragón, más intensa, activa, eficaz y diversificada en múltiples actuaciones, con el objetivo fundamental de dar respuesta a la necesidad de vivienda y a los problemas que la situación actual del mercado inmobiliario genera en Aragón, especialmente los referidos a los elevados precios de la vivienda en el mercado libre y a la fuerte demanda existente. En esta misma norma, en su disposición adicional primera y en la disposición final primera de la Ley 9/2004, de 20 de diciembre, de reforma de la anterior, se autoriza al Gobierno de Aragón para aprobar reglamentos de desarrollo.

En uso de sus competencias, y en el marco del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, el Gobierno de Aragón aprobó el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, regulador del Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, siendo éste el marco financiero de la política de vivienda que actualmente y con tanta intensidad se desarrolla en el territorio de nuestra Comunidad Autónoma.

La escasa conflictividad suscitada por el actual Plan de Vivienda aragonés, pese a su complejidad, pone de manifiesto un satisfactorio funcionamiento del mismo. Sin embargo, transcurrido más de un año de vigencia, se han detectado algunos problemas e inconvenientes técnicos en la ejecución de la norma, en sus diversas actuaciones contempladas, que requieren de concretas modificaciones en sus artículos reguladores.

En el ámbito de la rehabilitación, uno de los ejes estratégicos contemplados en el Plan actual, en consonancia con la decisión política de intensificar el esfuerzo presupuestario destinado a esta línea de actuación, se incrementan, por un lado, las ayudas dirigidas a financiar las obras de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integral y por otro, se introduce la regulación de las Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos, tipo de rehabilitación

contemplado en el Real Decreto 801/2005, pero que no incluyó el Decreto 225/2005 en su redacción original.

Se modifica la disposición adicional novena para ofrecer una solución eficaz a los problemas de escasez de demanda planteados en algunas zonas rurales, mediante una flexibilización de los criterios de adjudicación de las viviendas para estos casos, pero manteniendo el carácter de protegidas en todo caso. Solamente en el supuesto de que ninguna de las viviendas de una promoción calificada provisionalmente hubiera podido ser adjudicada por inexistencia de demanda podrá el promotor desistir del expediente de protección quedando sin efecto la calificación provisional.

Se modifica también la disposición transitoria primera, que se refiere a la reserva de suelos para vivienda protegida de precio máximo conforme a anteriores planes de vivienda del Gobierno de Aragón matizando la aplicación de la tabla de equivalencias contenida en la disposición adicional séptima mismo decreto en lo relativo a la vivienda tasada.

Se abrió un plazo de información pública de 15 días así como un trámite de audiencia a las asociaciones más representativas.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, visto el Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 18 de diciembre de 2007,

#### **DISPONGO:**

---

#### **ARTÍCULO ÚNICO**

Modificación del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009

**Primero.** Se añade un nuevo párrafo final al artículo 15.1, que queda redactado del siguiente modo:

«La calificación podrá denegarse cuando la promoción para la que se solicita calificación provisional y financiación concertada esté ubicada en ámbitos territoriales en los que la demanda de vivienda protegida, según los datos del Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón, sea inferior al número de viviendas de la promoción».

**Segundo.** Se añade un apartado c) al artículo 40 que queda redactado del siguiente modo:

«**Artículo 40.** Ámbito de las actuaciones protegidas de rehabilitación.

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

- a. Rehabilitación aislada de edificios y viviendas.
- b. Rehabilitación de edificios y viviendas, así como urbanización o reurbanización del ámbito en su caso, en áreas de rehabilitación integrada.
- c. Rehabilitación de centros históricos».

**Tercero.** El artículo 45.3 queda redactado del siguiente modo:

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

**Cuarto.** El artículo 50.1.d) queda redactado del siguiente modo:

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

**Quinto.** El artículo 54.1.d) queda redactado del siguiente modo:

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

**Sexto.** El artículo 59.2 queda redactado del siguiente modo:

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

**Séptimo.** Se añade un apartado tercero en el artículo 60, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación de estas Áreas podrán quedar eximidos de las limitaciones relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, niveles de ingresos de los solicitantes y antigüedad mínima del edificio, que no serán tenidos en cuenta para su calificación de actuación protegida y acceso a la financiación establecida, siempre que así se acuerde en la declaración del Área».

**Octavo.** El artículo 61.1.a) queda redactado del siguiente modo:

«a) La financiación concertada de las actuaciones protegidas de rehabilitación de vivienda para adecuación de la habitabilidad, adoptará la modalidad de subvención en cuantía correspondiente al 40% del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 4.500 euros».

**Noveno.** Se crea un nuevo capítulo dentro del Título III, que queda redactado de la siguiente manera:

**«CAPÍTULO VII. Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos**

**Artículo 62 bis.** Concepto de área de rehabilitación de centros históricos.

1. A los efectos de este Decreto, se entenderán como áreas de rehabilitación de centros históricos los núcleos urbanos y ciudades históricas declaradas o no Bien de Interés Cultural o categoría similar de la legislación autonómica y aquellos que tengan incoado expediente para obtener las citadas declaraciones, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado, y acogidas a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, con participación del Ayuntamiento correspondiente.

Si están declaradas Bien de Interés Cultural o categoría similar, deberán tener aprobado un plan especial de protección, conservación y rehabilitación de los previstos en la legislación estatal o autonómica de protección del Patrimonio Histórico o, si no lo tuvieran, habrán de disponer del mismo en los plazos establecidos en el mencionado acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

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

**Artículo 62 ter.** Objeto de las actuaciones.

1. En las Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico podrán ser protegidas las operaciones descritas en el artículo 60 para las Áreas de Rehabilitación Integral.

2. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación de estas Áreas podrán quedar eximidos de las limitaciones relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, niveles de ingresos de los solicitantes y antigüedad mínima del edificio, que no serán tenidos en cuenta para su calificación de actuación protegida y acceso a la financiación establecida, siempre que así se acuerde en la declaración del Área.

**Artículo 62 quáter.** Financiación concertada.

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

d. La financiación concertada de las actuaciones protegidas de rehabilitación de vivienda para adecuación de habitabilidad adoptará la modalidad de subvención en cuantía correspondiente al

50 por ciento del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 6.000 euros.

- e. Una subvención por un importe máximo del 50% del presupuesto protegido de la obra de rehabilitación del edificio, con una cuantía máxima por vivienda subvencionada, objeto o consecuencia de la rehabilitación, que no supere los 9.000 euros.

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

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

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

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

#### **Artículo 62 quinquies.** Declaración y gestión de las Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos.

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

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

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

**Décimo.** La Disposición Adicional Séptima queda redactada del siguiente modo:

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

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

<b>Tipologías del Decreto 180/2002</b>	<b>Tipologías recogidas en este Decreto</b>
Vivienda de promoción pública	Vivienda de promoción pública
Vivienda de promoción privada de régimen especial	Vivienda de promoción privada de régimen especial
Vivienda de promoción privada de precio básico	Vivienda de promoción privada de precio general (sin perjuicio de disposición transitoria segunda)
Vivienda de promoción privada de precio máximo	Vivienda de promoción privada de precio general
	Vivienda de promoción privada de precio tasado (sin perjuicio de disposición transitoria primera)
Vivienda de alquiler a 10 años	Vivienda de renta básica a 10 años
Vivienda de alquiler a 25 años	Vivienda de renta básica a 25 años
	Vivienda de renta tasada a 10 años
	Vivienda de renta tasada a 25 años».

**Decimoprimero.** La Disposición Adicional Novena queda redactada del siguiente modo:

«**Novena.** Promociones calificadas provisionalmente sin solicitantes.

1. Cuando las viviendas declaradas provisionalmente protegidas no pudieran adjudicarse en venta o alquiler por la inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirirlas o arrendarlas, el promotor podrá solicitar del Director del Servicio Provincial competente en materia de vivienda la adjudicación a unidades de convivencia que, cumpliendo los restantes requisitos de acceso a viviendas protegidas, cuenten con rentas que no superen 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

2. Cuando, aún así, no pudiesen adjudicarse las viviendas, el promotor podrá solicitar la adjudicación de las viviendas a unidades de convivencia que no cumplan con los requisitos de acceso. En este caso, las viviendas así adjudicadas seguirán siendo viviendas protegidas con plena sujeción al régimen jurídico específico de éstas, pero los adjudicatarios no tendrán derecho a las fórmulas de financiación cualificadas.

El promotor deberá cancelar el préstamo cualificado correspondiente a las citadas viviendas. En caso de promociones para arrendamiento, deberá, además, devolver las ayudas percibidas. A estos efectos, el Director del Servicio Provincial competente dictará una resolución que deberá incluir, en su caso, la nueva cuantía máxima del préstamo convenido a percibir por el promotor, quedando automáticamente modificada la cuantía inicialmente reconocida en la Calificación Provisional.

3. Quienes resulten adjudicatarios de viviendas protegidas, por aplicación de lo dispuesto en esta Disposición Adicional, deberán quedar inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, directamente como titulares de las viviendas que les sean adjudicadas, previas las comprobaciones que, en su caso, procedan.

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

5. Por parte de los distintos servicios administrativos se arbitrarán las medidas necesarias para la comprobación de que, en efecto, no existen demandantes de viviendas protegidas interesados en tales viviendas.

6. Esta disposición podrá aplicarse a promociones que se hayan calificado con anterioridad a su entrada en vigor, previa solicitud del promotor.

7. Las previsiones de esta Disposición serán igualmente de aplicación a las viviendas de promoción pública que gestionen las Administraciones Públicas en régimen de arrendamiento. A tales efectos, será necesaria una resolución del Director General competente en materia de Vivienda y Rehabilitación que declare expresamente su aplicación».

**Decimosegundo.** La Disposición Adicional Décima queda redactada del siguiente modo:

«**Décima.** Promoción por fases.

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

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

3. La calificación provisional como protegida para este tipo de promociones se otorgará para la promoción completa, que deberá incluir el proyecto de urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide la actuación y delimitándolas en los planos con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase. La ejecución de los elementos y servicios comunes a todas las fases se incluirá en la primera fase.

4. Por cada fase de la promoción que se inicie, deberá existir una resolución independiente que se incorporará en forma de anexo a la calificación provisional única, que deberá incluir las especificaciones arquitectónicas que en relación con cada fase procedan y se hayan de ejecutar en ella, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado. Salvo para el caso de la primera fase, cuyas especialidades vendrán determinadas en la Calificación Provisional Única, las resoluciones independientes aprobadas para cada fase deberán incluir la determinación del precio máximo que en cada caso corresponda.

5. La calificación definitiva en la promoción por fases, se otorgará, en su caso, independientemente, para cada una de las fases.

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

se hubiesen promovido conjuntamente».

**Decimotercero.** La Disposición Transitoria Primera queda redactada del siguiente modo:

«**Primera.** Suelos reservados para la construcción de viviendas protegidas de precio máximo conforme a anteriores Planes de Vivienda del Gobierno de Aragón.

Cuando en virtud de convenio urbanístico, planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o acuerdo de adjudicación de suelo, por cualquier Administración o empresa pública se haya pactado o previsto la promoción de viviendas protegidas de precio máximo conforme a anteriores Planes de Vivienda del Gobierno de Aragón, y éstas no hayan sido calificadas provisionalmente como protegidas, en aplicación de lo previsto en la tabla de equivalencias contenida en la Disposición Adicional Séptima, se calificarán como viviendas protegidas de precio general o de precio tasado.

El número de viviendas de precio tasado que podrá calificarse en los ámbitos de planeamiento o gestión a los que se refiere el párrafo anterior no podrá superar las dos quintas partes del resultante de acuerdo con las reglas y criterios del artículo 23 del presente Decreto».

---

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

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

---

#### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

Entrada en vigor

Este Reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de Aragón*.

---