

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DECRETO 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la Vivienda de Extremadura.

La Ley 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la Vivienda en Extremadura, considera que el mercado de la vivienda y el mercado de la ciudad están íntimamente ligados, debiendo abordar soluciones para incidir en el precio del suelo, como factor determinante para el precio final de la vivienda. Por ello la Ley establece un mecanismo adecuado de creación de suelo y de ciudad que, al no tener calificación previa, no puede ser objeto de acaparamiento y no puede por tanto convertirse en un bien altamente escaso, al tiempo que se pretenden evitar los males que pueden incidir en un crecimiento no planificado de la ciudad, incidiendo en la creación de ciudad terminada y equipada.

El desarrollo de la Ley de fomento de la vivienda comenzó con la aprobación del Decreto que regula las ayudas para la autopromoción de viviendas (Título segundo), debiendo continuar por el desarrollo del Título primero, que la Ley denomina como «De las promociones de viviendas» y que resulta el objetivo central de la ley, por cuanto que especialmente se pretendía intervenir en el mercado de la vivienda mediante el abaratamiento del precio del suelo, a través de la incorporación de nuevo suelo urbano, mediante el expediente de reclasificación, considerado como figura de planeamiento urbanístico apta para su ejecución.

La Ley 3/1995, que entró en vigor el día 30 de abril de 1995, contiene suficientes determinaciones para no ser necesario un desarrollo posterior. Sin embargo, hasta el momento, puede decirse que respecto de este Título primero, no ha existido ninguna iniciativa formalizada, aunque se han mostrado el interés de diversos promotores y municipios en iniciar el citado expediente. Por ello, parece conveniente redactar el presente Reglamento que desarrolle lo dispuesto en la Ley y lo complementa de tal forma que se incremente la viabilidad de los objetivos planteados por la misma.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Transportes y del Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en su reunión del día 2 de julio de 1996,

D I S P O N G O

ARTICULO UNICO

Se aprueba el Reglamento de la Ley de fomento de la Vivienda, que se inserta a continuación.

DISPOSICIONES FINALES

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

SEGUNDA.—Se autoriza al Consejero de Obras Públicas y Transportes para que dicte cuantas disposiciones sean necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en este Decreto, sin perjuicio del desarrollo que le corresponda al Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo respecto de las materias de su competencia.

Mérida, 2 de julio de 1996.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
JUAN CARLOS RODRIGUEZ IBARRA

El Consejero de Presidencia y Trabajo,
VICTORINO MAYORAL CORTES

REGLAMENTO POR EL QUE SE DESARROLLA LA LEY 3/1995, DE 6 DE ABRIL, DE FOMENTO DE LAS VIVIENDAS EN EXTREMADURA

TÍTULO I

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.—Objeto

El objeto del presente Reglamento es el desarrollo de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, en los términos y condiciones estipulados en el Título I «De las promociones de viviendas».

ARTICULO 2.—Ambito

2.1. En los Ayuntamientos de los Municipios de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con población superior a diez mil habitantes, de conformidad a lo establecido en el art. 2 de la Ley 3/1995, podrá iniciar el correspondiente procedimiento abreviado que la Ley determina y que el presente reglamento desarrolla para la modificación de su planeamiento general, con objeto de facilitar la promoción y construcción de viviendas.

Dichas modificaciones podrán reclasificar como urbano el suelo no urbanizable o urbanizable no programado, sin programa de actuación urbanística o suelo apto para urbanizar sin plan parcial.

2.2. El Consejo de Gobierno podrá autorizar en Municipios de infe-

rior población a la señalada anteriormente, a propuesta de cualquier Administración Pública y de promotores públicos o privados, la iniciación del correspondiente expediente de reclasificación del suelo, cuando las características socioeconómicas y demográficas así lo aconsejen.

La autorización se otorgará en la fase previa al inicio del expediente regulada en los artículos 15 y ss. del presente Reglamento.

CAPITULO II COMPETENCIAS

ARTICULO 3.—Del Consejo de Gobierno

Al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura le corresponden las siguientes funciones en el marco de la Ley 3/1995, de 6 de abril:

- a) Aprobar la aplicación de Ley de Fomento de la Vivienda a los municipios contemplados en el art. 2.2 del presente Reglamento.
- b) Aprobar la inclusión de la condición de promotor, en la relación que establece el apartado 8 del artículo 8 del presente Reglamento.
- c) Imponer la inhabilitación del promotor cuando del expediente instruido al efecto resulte esa sanción.
- d) Incluir en el proyecto de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, oída la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la actualización de los precios máximos, ingresos y las sanciones.
- e) Autorizar el inicio del expediente de expropiación forzosa y determinación de la necesidad de ocupación.
- f) Cualquiera otra que le atribuya la normativa vigente.

ARTICULO 4.—Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo

Al Consejero le corresponden las siguientes funciones:

- a) Conocer los informes elaborados en el trámite de admisión previa.
- b) Acordar la formulación del expediente de reclasificación del suelo, cuando exista trámite de admisión previa.
- c) Imponer multas por infracciones urbanísticas, excepto las que se contemplan en la Ley 3/1995, de 6 de abril.
- d) Aprobar expedientes de reclasificación en Municipios superiores a 50.000 habitantes, y poblaciones que sean capital autonómica y capitales de provincia.

- e) Cualquiera otra que le atribuya la normativa vigente.

ARTICULO 5.—Consejero de Obras Públicas y Transportes

Al Consejero le corresponden las siguientes atribuciones:

- a) Elaborar el informe de viabilidad previo al expediente de reclasificación del suelo.
- b) Proponer al Consejo de Gobierno, conjuntamente con el Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, la autorización del inicio del expediente de reclasificación, en los supuestos del art. 2.2. del presente Reglamento.
- c) Determinar y aprobar en el caso de más de 500 viviendas un incremento del plazo de ejecución.
- d) Imponer las multas que procedan en el procedimiento sancionador reguladas en la Ley 3/1995, de 6 de abril.
- e) Proponer al Consejo de Gobierno los convenios de colaboración, así como el inicio del expediente de expropiación forzosa y determinación de la necesidad de ocupación.
- f) Cualesquiera otra que le atribuya la normativa vigente.

ARTICULO 6.—Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio

A la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio le corresponden las siguientes funciones, en el marco del presente Reglamento:

- a) Aprobar expedientes de reclasificación de municipios que no sean capital autonómica, capital de provincia, ni con más de 50.000 habitantes, así como sus modificaciones o revisiones.
- b) Emitir informe, con carácter previo, cuando el expediente de reclasificación se refiera a municipios superiores a 50.000 habitantes.
- c) Cualesquiera otra que le atribuya la legislación vigente.

ARTICULO 7.—De los Ayuntamientos

Corresponden a los Ayuntamientos:

- a) Informar por la Comisión Informativa de la Corporación o en su defecto por el Pleno del Ayuntamiento, en el trámite de Admisión Previa.
- b) Aprobar inicial y provisionalmente mediante acuerdo plenario y por mayoría absoluta, los expedientes de reclasificación y su remisión a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, para su tramitación.
- c) Autorizar la urbanización y conceder licencias para la ejecución del proyecto de ejecución de viviendas.

d) Cualesquiera otra que le atribuya la legislación vigente.

CAPITULO III

S U J E T O S

ARTICULO 8.—Promotor

8.1. Podrán promover los expedientes de reclasificación del suelo y construcción de las viviendas, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

8.2. Se considerarán promotores a los efectos de este Reglamento los siguientes:

- 1.º) Los particulares que individualmente o agrupados construyan y/o promuevan viviendas.
- 2.º) Las Sociedades inmobiliarias y Empresas constructoras públicas y privadas, cuyo objeto incluya la construcción o promoción de viviendas.
- 3.º) La Junta de Extremadura o cualquier otra Administración Pública, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en la legislación para la prestación de servicios.
- 4.º) Las organizaciones especializadas, sociedades o consorcios, que se constituyan por las Administraciones Públicas, con el exclusivo objeto de construir viviendas con destino al personal de su plantilla.
- 5.º) Las Corporaciones y los Colegios profesionales respecto a viviendas destinadas a sus miembros o colegiados y empleados.
- 6.º) Las Cooperativas de viviendas con destino exclusivo a sus asociados.
- 7.º) Las Entidades Benéficas de Construcción.
- 8.º) Los que por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura puedan ser incorporados a esta relación.

ARTICULO 9.—Contratista

El promotor, siempre que tuviese capacidad, podrá ejecutar la obra por sí mismo. En caso contrario formalizará con contratistas la ejecución de la obra de urbanización y de construcción de viviendas.

El contratista se obliga a ejecutar la obra según el proyecto de ejecución a cambio de una compensación en dinero o por transmisión de derechos de conformidad con el artículo 10 del presente Reglamento.

ARTICULO 10.—Transmisión y Autopromoción

10.1. El promotor que inicie el expediente de reclasificación, una vez

que obtenga su aprobación, podrá transmitir los derechos y acciones que le correspondan de conformidad con la Ley 3/1995, de 6 de abril, y el presente Reglamento a otros promotores o constructores para la ejecución de las viviendas y su urbanización, con las mismas responsabilidades y sujetos a los mismos plazos y sanciones que el promotor principal, siendo éste responsable subsidiario.

10.2. Cuando la transmisión citada en el apartado anterior se realice para la autopromoción de vivienda, y se soliciten las ayudas contempladas en el Decreto 11/1996, podrá iniciar el expediente al que se refiere el citado Decreto con una opción de compra con el promotor del expediente de reclasificación.

Dicha opción deberá materializarse en título de propiedad, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación final de la obra por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, según determina el art. 6 g) del Decreto 11/1996, de 6 de febrero.

El autopromotor tendrá las mismas obligaciones que el promotor principal respecto de la ejecución de su vivienda.

ARTICULO 11.—Adquirentes de viviendas

11.1. Los adquirentes de las viviendas no podrán rebasar los 4,2 millones de pesetas de ingresos netos.

A los efectos del presente Reglamento se considerarán ingresos netos la cuantía de rendimientos que resulten de la aplicación de la fórmula que se indica en el apartado 3.º del presente artículo.

11.2. Los ingresos netos vendrán referidos a los ingresos ponderados que se determinen en función de:

- a) La cuantía de la base o bases imponibles, que correspondan a la unidad familiar, o al sujeto pasivo no integrado en ésta del período impositivo que una vez vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) sea inmediatamente anterior al inicio del expediente de reclasificación.
- b) El número de miembros de la unidad familiar, en su caso, conforme se define en la Legislación del IRPF.
- c) El número de miembros de la unidad familiar, en su caso, que generen los ingresos, aportando al menos el 20 por 100 de éstos.
- d) El área geográfica homogénea en la que se ubica la actuación protegible.
- e) La edad, cuando se trata de unidades familiares constituidas por dos miembros o sujetos pasivos no integrados en unidades familiares.

11.3. La ponderación de los ingresos se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$IN = BI \times N \times A \times T \times V$, siendo:

IN: Ingresos Netos.

BI: Cuantía de las bases imposables acreditadas.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y en su caso de las edades, en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aportan, al menos, el 20 por 100 de los ingresos.

T: Coeficiente ponderador igual a la relación por cociente entre el módulo vigente aplicable al área geográfica homogénea con menor módulo y el correspondiente a la localidad en la que esté ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible.

V: Coeficiente ponderador en función de otras circunstancias específicas, según normativa específica de la Comunidad Autónoma.

11.4. Los coeficientes ponderadores N, A y V, a que se refiere el párrafo anterior aplicables a los ingresos ponderados, serán los siguientes:

a) Coeficiente ponderador N:

N.º miembros familia	Coeficiente de ponderación
Familias de dos miembros	0,95
Familias de tres miembros	0,90
Familias de cuatro miembros	0,85
Familias de cinco miembros	0,81
Familias de seis miembros	0,78

Por cada miembro adicional a partir de seis, el valor de la ponderación se reducirá en 0'02.

b) Coeficiente ponderador A:

Familias cuyos ingresos se deben a dos perceptores: 0'95.

Familias cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores: 0'90.

c) Coeficiente ponderador V:

Valor fijo 0'90 en toda la Comunidad Autónoma.

d) Los coeficientes ponderadores N y A correspondientes a una persona que no esté integrada en una unidad familiar tendrán un valor igual a la unidad.

e) En caso de personas con minusvalías, en las condiciones establecidas en la Legislación sobre el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente ponderador N aplicable será el del tramo siguiente al que les hubiera correspondido.

Asimismo, cuando la persona que no forme parte de una unidad familiar y cuando los dos miembros que compongan una familia, tengan edades no superiores a 30 años o de 65 en adelante, el coeficiente N aplicable será el del tramo siguiente al que por su situación personal o composición familiar les hubiera correspondido.

Si concurren las circunstancias a que se refieren los dos párrafos anteriores, el coeficiente ponderador N aplicable será el del segundo tramo siguiente al que por su composición familiar hubiera correspondido.

11.5. La Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrá actualizar los niveles de ingresos netos. En su defecto se podrán revisar de conformidad a la evolución del índice general de precios al consumo para Extremadura.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

RECLASIFICACION DEL SUELO

ARTÍCULO 12.—Condiciones

La propuesta de reclasificación deberá reunir los siguientes requisitos:

12.1. Los terrenos habrán de encontrarse en el interior de la corona periurbana delimitada por el límite exterior del suelo urbano y los urbanizables programados y no programados o aptos para urbanizar, así clasificados a la entrada en vigor de la Ley 3/1995 y una línea cerrada imaginaria situada a un máximo de 1.000 m. del límite anterior. La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio certificará la naturaleza y situación del suelo en que se encontraban los terrenos a la entrada en vigor de la Ley 3/1995, el 29 de abril de 1995.

12.2. No podrán ser objeto de reclasificación aquellos terrenos que, cumpliendo la condición que señala el apartado primero, estén clasificados en el Planeamiento vigente como no Urbanizable Especialmente Protegido.

12.3. Las infraestructuras urbanas y de servicios a implantar en los terrenos no podrán implicar la modificación de los ya establecidos en el territorio, debiendo garantizar la adecuada conexión con los sistemas generales existentes y los previstos por el planeamiento en vigor.

12.4. El uso principal será el de vivienda permitiendo comercial y terciarios en plantas bajas de edificios plurifamiliares. No obstante si no existieren tales edificios o cuando su ubicación en las plantas bajas fueran insuficientes para alcanzar los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial para equipamiento comercial, que establece el anexo al Reglamento de Planeamiento, podrán establecerse en edificios independientes con la cuantía máxima del citado módulo mínimo.

12.5. El plazo de finalización de las viviendas y dotaciones no podrá exceder de cuatro años a contar desde la obtención de la reclasificación. No se computará el tiempo transcurrido entre la obtención de la reclasificación y la aprobación del proyecto de urbanización, en cada una de las fases si éstas fueren aprobadas.

En promociones de más de 500 viviendas podrá autorizarse un programa de trabajo que podrá incrementar el plazo en un año más como máximo.

12.6. Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos especificados en el Reglamento de Planeamiento, en el momento de la entrada en vigor de la Ley 3/1995, de 6 de abril, siendo por tanto el aprovechamiento urbanístico apropiable por el promotor el resultado de referir a su superficie, el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se constituye la actuación.

ARTICULO 13.—Superficie

La superficie mínima de cada actuación será de 5 hectáreas en municipios de más de 35.000 habitantes.

En los municipios con población entre 10.000 y 35.000 habitantes, la superficie mínima de cada actuación será de 2 hectáreas.

El Consejo de Gobierno podrá determinar una superficie distinta a la establecida en los párrafos anteriores cuando extienda la aplicación de la Ley 3/1995 a aquellos proyectos de reclasificación situados en municipios de inferior población a 10.000 habitantes, teniendo en cuenta las características socioeconómicas y demográficas.

ARTICULO 14.—Densidad

14.1. En el suelo objeto del expediente de reclasificación se establece una densidad máxima de 50 viviendas por hectáreas. Si la densidad máxima autorizada no hubiera sido utilizada, en el expediente de reclasificación podrá contemplarse reservas de suelo susceptible de edificación posterior. Este suelo podrá ser incorporado al sistema de espacios libres.

14.2. El promotor, un año antes de la terminación de los plazos a que hace referencia el art. 12.5. del presente Reglamento, deberá manifestar su intención de utilizar este aprovechamiento. El plazo

de ejecución para estas nuevas promociones de viviendas será el que se establece, con carácter general en la Ley 3/1995, computado desde que se ejerce la opción.

14.3. El Ayuntamiento, agotados los plazos para que el promotor ejerza la opción de la utilización de los terrenos, señalados en el apartado anterior, deberá decidir el destino final de los mismos, que podrá ser: equipamiento social, patrimonio público de suelos para viviendas protegidas o zonas verdes.

Si el Ayuntamiento optara por destinar este suelo a viviendas, éstas deberán ajustarse a las condiciones que se establecen en la Ley 3/1995 en cuanto a clases y densidad.

CAPITULO II

ADMISION PREVIA

ARTICULO 15.—Solicitud por el promotor

Como trámite previo al inicio del expediente de reclasificación, podrá el promotor solicitar informe respecto a la viabilidad del proyecto. Dicha solicitud podrá ser presentada ante el Ayuntamiento, quien la trasladará en el plazo de 48 horas a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

ARTICULO 16.—Informe de viabilidad

La propuesta o solicitud será informada por la Comisión Informativa de la Corporación, si existiera, o en caso contrario por el Pleno del Ayuntamiento, respecto de la viabilidad social y urbanística del proyecto, en el plazo de un mes. En caso de no emitirse en dicho plazo se considerará el informe como favorable. El informe del Ayuntamiento será remitido a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, quien informará de la necesidad, viabilidad y ejecución del proyecto en el plazo máximo de un mes. Ambos informes serán remitidos a la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, sin que ninguno de ellos sea vinculante.

ARTICULO 17.—Formulación

El Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, a la vista de los informes del artículo anterior, acordará necesariamente la formulación del expediente de reclasificación, que será comunicada al interesado, al Ayuntamiento y a la Consejería de Obras Públicas y Transportes con las recomendaciones y advertencias que procedan.

ARTICULO 18.—Documentación para propuesta

El promotor adjuntará a su propuesta:

1. Memoria explicativa con lo objetivos y condiciones de la propuesta de reclasificación y la siguiente documentación:

- a) Justificación de la procedencia de su formulación.
 - b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:
 - 1.º - Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.
 - 2.º - Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - 3.º - Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
 - c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.
 - d) Informe económico sobre la viabilidad de la promoción.
2. Previsión sobre construcción de viviendas y sistemas generales.

CAPITULO III

EXPEDIENTE DE RECLASIFICACION

ARTICULO 19.—Incoación expediente

Los expedientes de reclasificación de suelo que se promuevan al amparo de la Ley 3/1995 y del presente Reglamento, podrán incoarse a instancia de promotor público o privado interesado, único autorizado a llevar a cabo la ejecución total del proyecto, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10 del presente Reglamento.

ARTICULO 20.—Proyecto de reclasificación del suelo

El proyecto de reclasificación del suelo estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Delimitación del área de planeamiento.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que divide el territorio planeado por razón de aquéllos.
- c) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- d) Fijación de reservas de terreno para centros culturales y docentes públicos y privados y demás servicios de interés público y social.
- e) Trazado y características de la red de comunicaciones propias y de su enlace con el sistema general de comunicaciones, así como previsión de aparcamientos.
- f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos servicios que se consideren necesarios.

- g) Plan de etapas para la ejecución de la urbanización.

Respecto de las reservas establecidas en los apartados c), d) y f) se tendrán en cuenta, en todo lo que no contradiga lo establecido en el presente Decreto, las reservas para dotaciones previstas por el Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales.

ARTICULO 21.—Proyecto de urbanización

21.1. El Proyecto de Urbanización comprenderá los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de Proyecto y de detalle.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios, en su caso.

21.2. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Así mismo en el proyecto de urbanización se resolverá el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad.

ARTICULO 22.—Anteproyecto de las viviendas

22.1. El anteproyecto de vivienda a que hace referencia la Ley 3/1995 consistirá en la concreción de los tipos y clases de viviendas en que se pretende realizar con su ubicación y cuantificación. Los tipos y clases de viviendas serán los contemplados en los arts. 31 y 32 de este Reglamento; así como los porcentajes establecidos en el art. 33 del mismo.

22.2. Una vez aprobado el expediente de reclasificación del terreno

- a) Justificación de la procedencia de su formulación.
 - b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:
 - 1.º - Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.
 - 2.º - Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - 3.º - Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
 - c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.
 - d) Informe económico sobre la viabilidad de la promoción.
2. Previsión sobre construcción de viviendas y sistemas generales.

CAPITULO III

EXPEDIENTE DE RECLASIFICACION

ARTICULO 19.—Incoación expediente

Los expedientes de reclasificación de suelo que se promuevan al amparo de la Ley 3/1995 y del presente Reglamento, podrán incoarse a instancia de promotor público o privado interesado, único autorizado a llevar a cabo la ejecución total del proyecto, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10 del presente Reglamento.

ARTICULO 20.—Proyecto de reclasificación del suelo

El proyecto de reclasificación del suelo estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Delimitación del área de planeamiento.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que divide el territorio planeado por razón de aquéllos.
- c) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- d) Fijación de reservas de terreno para centros culturales y docentes públicos y privados y demás servicios de interés público y social.
- e) Trazado y características de la red de comunicaciones propias y de su enlace con el sistema general de comunicaciones, así como previsión de aparcamientos.
- f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos servicios que se consideren necesarios.

- g) Plan de etapas para la ejecución de la urbanización.

Respecto de las reservas establecidas en los apartados c), d) y f) se tendrán en cuenta, en todo lo que no contradiga lo establecido en el presente Decreto, las reservas para dotaciones previstas por el Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales.

ARTICULO 21.—Proyecto de urbanización

21.1. El Proyecto de Urbanización comprenderá los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de Proyecto y de detalle.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios, en su caso.

21.2. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Así mismo en el proyecto de urbanización se resolverá el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad.

ARTICULO 22.—Anteproyecto de las viviendas

22.1. El anteproyecto de vivienda a que hace referencia la Ley 3/1995 consistirá en la concreción de los tipos y clases de viviendas en que se pretende realizar con su ubicación y cuantificación. Los tipos y clases de viviendas serán los contemplados en los arts. 31 y 32 de este Reglamento; así como los porcentajes establecidos en el art. 33 del mismo.

22.2. Una vez aprobado el expediente de reclasificación del terreno

Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, acordará la aprobación o rechazo de la propuesta. La aprobación del expediente de reclasificación habrá de publicarse en el «Diario oficial de Extremadura» para su ejecutividad.

29.2. Si en dicho plazo máximo la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura u Organo Competente no ha resuelto, el Secretario de la citada Comisión o el Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, a petición del interesado, deberá emitir certificación del acto presunto en los 20 días siguientes a la solicitud del interesado, conforme a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, salvo que en dicho plazo se haya dictado resolución expresa por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio u Organo Competente.

La certificación del acto presunto deberá ser publicada en el Diario Oficial de Extremadura.

TITULO III DE LAS VIVIENDAS

ARTICULO 30.—Viviendas

Todas las viviendas construidas al amparo de la Ley 3/1995, de 6 de abril de fomento de la vivienda, tendrán la consideración de viviendas de protección pública, con los efectos previstos en el presente Reglamento.

ARTICULO 31.—Tipo de viviendas

Las promociones deberán incluir los siguientes tipos de viviendas:

31.1. Vivienda de protección oficial de hasta 90 m² útiles, y que cumplan los requisitos que señala el Real Decreto Ley 31/1978 y el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999 y demás disposiciones sobre la materia.

31.2. Vivienda Joven que habiendo obtenido o no la calificación de protección oficial, tengan una superficie que no sobrepase los 60 m² útiles, destinadas para su adquisición por personas menores de 30 años o unidades familiares no superiores a tres miembros. No obstante, estas viviendas podrán ser susceptibles de ampliación posterior, cuando las circunstancias familiares se modifiquen con las limitaciones propias del régimen de protección a la que se hayan acogido y conforme a la normativa urbanística aplicable. No podrá modificarse durante los cinco años siguientes desde su adquisición.

31.3. Vivienda media cuya superficie no exceda de 120 m² útiles.

ARTICULO 32.—Clases

Los tipos de vivienda que pueden realizarse al amparo de la Ley de Fomento de la Vivienda son: unifamiliar aislada, pareada o adosada con una altura máxima permitida de dos plantas y plurifamiliar en edificios de alturas no superior a cuatro plantas, y en todo caso deberá respetarse el entorno y las normas de planeamiento existentes.

En la ordenación que se plantee podrán construirse hasta un máximo de 35% de viviendas plurifamiliares procurándose en todo momento la conformación de manzanas.

ARTICULO 33.—Porcentajes

Las promociones podrán distribuirse en Viviendas de Protección Oficial (VPO) y Viviendas Medias. Las viviendas jóvenes podrán además incluirse en cualquiera de los dos tipos anteriores o cualquier otro régimen de protección pública.

En todo caso deberán respetarse los siguientes límites mínimos y máximos:

1. Vivienda de Protección Oficial: deberán tener la calificación entre un mínimo del 30% y un máximo de un 75%, siempre y cuando se incluyan el porcentaje de vivienda joven.
2. Vivienda media, entre un mínimo del 25% y un máximo del 60%.
3. Vivienda joven un mínimo del 15%.

Podrá ser solicitada la calificación de V.P.O., o cualquier otro régimen de protección pública para la vivienda joven, computándose en ese caso en los porcentajes anteriormente mencionados.

ARTICULO 34.—Precio de las viviendas

El precio máximo de venta no podrá exceder del módulo ponderado, por metro cuadrado de superficie útil vigente en el año de la construcción, en cada área geográfica homogénea.

Cuando la promoción tenga garajes y trasteros o anejos, se entenderán vinculados a la vivienda; el precio máximo de estos será de 0'6 del módulo ponderado como máximo.

ARTICULO 35.—Ejecución

Los promotores de viviendas podrán solicitar la calificación de viviendas de protección oficial según determina el Real Decreto Ley 31/1978 y el Real Decreto de desarrollo 3148/1978 a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

El promotor podrá solicitar reserva de cupo de financiación de

aquellas viviendas que puedan obtener la calificación de viviendas de protección oficial una vez aprobado el expediente de reclasificación, con arreglo a lo dispuesto en el Convenio entre el Ministerio y la Comunidad Autónoma.

TÍTULO IV

ACTUACIONES

ARTICULO 36.—Dotaciones

Las dotaciones de uso público por hectárea serán de un mínimo de 300 m² construidos.

A los efectos de determinar la cuantía total de metros cuadrados de dotaciones de uso público únicamente se considerarán las hectáreas ocupadas para usos residenciales.

Las demás dotaciones de equipamiento comunitario se determinará en función de los módulos mínimos de reserva para dotaciones en planes parciales que desarrollen suelo residenciales establecidos en el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

El Ayuntamiento al inicio del expediente determinará el tipo y caracteres de las dotaciones establecidas en el art. 4.8 de la Ley 3/1995.

ARTICULO 37.—Convenios de Colaboración

Con el objeto de colaborar en el desarrollo de la actuación prevista en el presente Reglamento, la Junta de Extremadura podrá colaborar mediante formulación de los correspondientes Convenios con los promotores y en su caso con los Ayuntamientos, con financiación, dentro de las disponibilidades presupuestarias, del coste de las obras de conexión de los sistemas generales con los de la ciudad.

ARTICULO 38.—Expropiación forzosa

Los Ayuntamientos podrán comprometerse a iniciar expedientes expropiatorios, conforme al artículo 206.1.e) del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana, una vez finalizado el expediente de reclasificación a los efectos de lo dispuesto en el art. 23 del presente Reglamento. El compromiso de iniciar expediente de expropiación forzosa será equivalente a la opción de compra.

Así mismo, la Junta de Extremadura a petición del promotor o del Ayuntamiento podrá iniciar expediente expropiatorio para incorporar los terrenos adecuados para la promoción.

Podrán tener la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas que sean promotores del expediente de reclasificación, de conformidad con el art. 214 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

El procedimiento de expropiación forzosa será llevado a cabo según determina la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y su Reglamento de desarrollo. El Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura determinará la necesidad urgente de ocupación, según los arts 15 y 17 de la Ley de Expropiación Forzosa, de acuerdo con la idoneidad del terreno según el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 27 de junio, y teniendo en cuenta la necesidad urgente de construcción de vivienda.

ARTICULO 39.—Adquisición viviendas terminadas

La Junta de Extremadura podrá adquirir viviendas terminadas, o en construcción, si las necesidades sociales del municipio así lo demandaren, para su adjudicación de conformidad con la normativa reguladora de adjudicación de vivienda de promoción pública.

TÍTULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

CAPITULO I

DEL PROMOTOR

ARTICULO 40.—Planeamiento

Una vez aprobada definitivamente la reclasificación del suelo, el promotor queda sujeto a las estipulaciones recogidas en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto refundido fue aprobado por Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, y a las normas sobre Planeamiento Urbanístico que recoge el Reglamento aprobado por Decreto 2159/1978 de 23 de junio. Así mismo será de aplicación preferente lo establecido en los art. 39 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbansítica de 25 de agosto de 1978.

ARTICULO 41.—Venta de viviendas

Los promotores no podrán vender las viviendas en condiciones económicas distintas a las contenidas en su proyecto, incurriendo en las responsabilidades que señala el artículo 13 de la Ley 3/1995 de 6 de abril de Fomento de la Vivienda, en el caso de cobro de sobreprecios.

ARTICULO 42.—Cantidades a cuenta

El promotor podrá convenir con los adquirentes de viviendas la

entrega de cantidades a cuenta durante el periodo de construcción de hasta un 20 por ciento del valor de adquisición, siempre que reúna los requisitos que señala la normativa vigente:

1. Que el número de futuros adquirentes no sea mayor del número de viviendas que constaban en el proyecto del expediente de reclasificación.
2. Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario a disposición del promotor-constructor, con distinción de cualquiera otra clase de fondos pertenecientes al mismo.
3. Que se otorguen contratos para formalizar las entregas a cuenta, donde se hará constar de forma indubitada la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria donde ha de verificarse el ingreso.
4. El promotor deberá constituir fianza mediante efectivo o aval, bancario o de compañía autorizada, o contrato de seguro, que garantice la devolución de las cantidades tomadas y depositarlo en la Caja de Depósitos de la Junta de Extremadura por el importe total de las cantidades tomadas anticipadamente.

CAPITULO II

DE LOS ADQUIRENTES

ARTICULO 43.—Requisitos de los adquirentes de viviendas

43.1. Las viviendas que se construyan al amparo de la Ley 3/1995 y del presente Reglamento, únicamente podrán destinarse a vivienda habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia.

Se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa.

43.2. Los adquirentes de cualquiera de las viviendas reseñadas en el artículo anterior no podrán rebasar los ingresos netos que determina el art. 11 de este Reglamento.

43.3. Los adquirentes, además podrán solicitar los beneficios que señala el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999.

ARTICULO 44.—Transmisión

No podrán realizarse transmisiones de viviendas al amparo de la legislación de las viviendas de protección oficial, durante los cinco

años siguientes a la adquisición y siempre que previamente se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

Transcurrido el plazo de cinco años, señalado en el párrafo anterior y durante los diez años siguientes, podrán los adquirentes enajenarlas por un precio máximo igual al de su adquisición actualizado al doble del Índice de Precios al Consumo para Extremadura en el sector vivienda.

ARTICULO 45.—Derecho de tanteo y retracto

La Administración Autónoma tendrá derecho de tanteo y retracto sobre toda transmisión inter vivos, salvo las donaciones entre ascendientes o descendientes, o en los casos de liquidación de la sociedad de gananciales.

El plazo para ejercitar del derecho de tanteo y retracto será de seis meses desde que el transmitente o el adquirente lo pongan en conocimiento de la Administración Autónoma competente en materia de vivienda.

TITULO VI

DEL REGIMEN SANCIONADOR

ARTICULO 46.—Infracciones

Se consideran infracciones a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura:

- a) No edificar las viviendas en los plazos previstos en el proyecto
- b) No urbanizar el terreno de acuerdo con las condiciones previstas en el proyecto.
- c) No entregar los equipamientos construidos conforme al proyecto.
- d) No edificar con las calidades establecidas en el proyecto.
- e) Cobrar recargos sobrepuestos o figuras similares:
- f) Percibir sobrepuestos en la segunda o posteriores transmisiones sobre el valor legalmente establecido.
- g) No dedicar la vivienda a residencia habitual de modo efectivo, salvo causa grave que lo justifique durante el plazo mínimo de cinco años desde su adquisición.
- h) No comunicar a la Administración Autónoma, en el plazo de tres meses, los arrendamientos salvo causa grave que lo justifique, las transmisiones o constitución de derechos sobre la vivienda durante el plazo de cinco años desde la primera adquisición.

ARTICULO 47.—Responsabilidad y sanciones

1. Serán responsables de las infracciones quienes las cometan y serán sancionados los autores, cómplices y encubridores.

2. Las sanciones que podrá imponer la Administración Autónoma consistirán en:

a) Multas de cien mil hasta un millón de pesetas en el caso de incumplimiento de los plazos de ejecución de las viviendas o de la urbanización y equipamiento.

b) Multa de tanto al doble por la pérdida de valor de la edificación por el empleo de materiales de inferior calidad a los contenidos en el proyecto según resulte del dictamen de perito competente y sin perjuicio de las reclamaciones que el adquirente dirija contra el transmitente.

c) Multas de la mitad al doble de los sobrepuestos cobrados por el promotor del proyecto a los adquirentes de viviendas, multiplicado por el número de viviendas vendidas en cada promoción.

d) Multas del tanto al doble de los sobrepuestos cobrados en las segundas o ulteriores transmisiones.

e) Multas de cien mil hasta un millón de pesetas en el caso de no ocupar las viviendas para residencia habitual del adquirente, salvo causa grave.

f) Multa de hasta un millón de pesetas en caso de incumplimiento de la obligación de notificar a la Administración los actos dispositivos sobre las viviendas o sus arrendamientos en el plazo de tres meses desde que se constituyan o concierten. El cumplimiento de esta obligación corresponde a los transmitentes, y en el caso de arrendamiento a los propietarios.

3. Asimismo, y además de las sanciones señaladas y compatibles con las anteriores, la Administración Autónoma podrá imponer:

a) Multas coercitivas de cien mil a un millón de pesetas con reiteración mensual en el caso de incumplimiento de los plazos de ejecución de las viviendas o de la urbanización y equipamiento.

b) Multas coercitivas de cien mil a un millón de pesetas con reiteración anual en el caso de no ocupar las viviendas para residencia habitual del adquirente salvo causa grave.

4. Para modular las sanciones descritas se atenderá a la intencionalidad, la reiteración, el daño al interés general o los particulares.

5. Las sanciones a los cómplices y encubridores serán impuestas en razón de la mitad de la correspondiente a los autores o cooperadores necesarios.

6. Sin perjuicio de lo establecido en los números anteriores, cuando del expediente instruido se evidencie que por los incumplimientos del promotor no pueda concluirse la promoción en los plazos previstos por causas imputables al mismo, la Junta de Extremadura se subrogará en los derechos del promotor.

Dicha subrogación dará lugar a la incautación de las fianzas y garantías constituidas y su puesta a disposición de las personas en cuyo favor se constituyeron.

7. La subrogación de la Junta de Extremadura por incumplimiento del promotor inhabilitará al mismo para instar nuevos proyectos al amparo de esta Ley. Esta inhabilitación alcanzará no sólo al promotor, sino en el caso de personas jurídicas, a los administradores directos y a los socios o participantes mayoritarios.

ARTICULO 48.—Procedimiento sancionador

El procedimiento para la determinación de la responsabilidad y su sanción será el que establece el Reglamento de Disciplina Urbanística 2187/1978, de 23 de junio, en lo que no esté en contradicción con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como con lo establecido por el Reglamento 9/94, de 8 de febrero, sobre procedimientos sancionadores seguidos por la Comunidad Autónoma.

ARTICULO 49.—Imposición de sanciones

El órgano competente para la imposición de las sanciones previstas en esta Ley será:

a) El Consejero de Obras Públicas y Transportes para la imposición de multas.

b) El Consejo de Gobierno, cuando del expediente instruido resulte la propuesta de inhabilitación del promotor.