

II. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León.

La Comunidad de Castilla y León tiene competencia exclusiva en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 70.1 6º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León aprobado por la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, reformado por la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre.

En virtud de tales competencias se dictaron, entre otras disposiciones normativas, 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, modificados por el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, singulariza a las familias como uno de los colectivos de atención preferente en la planificación y ejecución de la política de vivienda.

Por su parte, la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de Medidas de Apoyo a las Familias de la Comunidad de Castilla y León ha venido a establecer, como señala su artículo primero, el marco jurídico de apoyo a las familias, a fin de facilitar a éstas el desempeño de sus responsabilidades y el ejercicio de sus derechos, así como a impulsar medidas que favorezcan la formación de nuevas familias.

El apartado 11 del artículo 4 de la citada Ley establece la obligación, en el marco de un Plan Integral de Vivienda, actualmente el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, de favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada a las necesidades de las distintas tipologías de familia, bien en régimen de propiedad o alquiler. Asimismo el artículo 37 de dicha Ley presta especial atención a las familias numerosas, regulando en sus apartados 25 y siguientes, diferentes actuaciones dirigidas a apoyar a este colectivo, entre las que destaca, la ampliación de la superficie de las viviendas protegidas destinadas a familias numerosas de categoría especial.

El presente Decreto responde a esta obligación legal, de forma que se establece una serie de actuaciones que permitan el acceso a una vivienda protegida de precio limitado adecuada a las necesidades de las familias con una financiación preferente y un sistema de ayudas autonómicas directas que faciliten dicho acceso.

La vivienda de precio limitado para familias se configura, en consecuencia, como una vivienda de protección pública, tal y como se define en el artículo 3.1 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo. Así, el presente Decreto establece un sistema de ayudas económicas destinadas a facilitar el acceso a estas viviendas lo que conlleva, consecuentemente, el sometimiento a un precio máximo de venta y un precio máximo legal de referencia para arrendamiento así como a unas limitaciones a la facultad de disponer.

El régimen de acceso a esta clase de vivienda protegida podrá ser en compra, en arrendamiento y en arrendamiento con opción de compra, de forma que, en este último caso, sus adquirentes podrán beneficiarse de una parte de las cantidades entregadas en concepto de renta en el momento de acceder a la propiedad de la vivienda, además de las ayudas a la adquisición que se regulan en el presente Decreto.

Desde el punto de vista urbanístico, y al objeto de fomentar la promoción de un mayor número de viviendas protegidas, se establece que esta nueva vivienda protegida necesariamente se ha de promover sobre suelos que estén fuera de la reserva obligatoria de suelo para vivienda protegida. De esta forma, suelos que estaban calificados en principio para la construcción de vivienda libre se destinarán a vivienda protegida, sin que opere, en tal caso, la limitación prevista en el Decreto 52/2002, de 27 de marzo sobre el valor del suelo.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 24 de julio de 2008 dispone:

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Es objeto de este Decreto regular la promoción, adquisición y arrendamiento protegido, con o sin opción de compra de la vivienda de precio limitado para familias, en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, así como establecer las medidas para su financiación.

Artículo 2.- Definición, características y requisitos de acceso a la vivienda de precio limitado para familias.

1. A los efectos del presente Decreto, se entiende por vivienda de precio limitado para familias aquélla que como tal haya sido calificada para su venta o arrendamiento por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, siempre que concurren las siguientes condiciones:

- a) Superficie: Tendrá una superficie útil superior a 70 metros cuadrados y no podrá exceder de 90 metros cuadrados, pudiendo llegar a los 120 metros cuadrados en el caso de familias numerosas o con personas con discapacidad o dependientes a su cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de este Decreto. Asimismo, podrá disponer de una plaza de garaje y un trastero, vinculados a la vivienda, cuya superficie útil computable no podrá exceder de 25 y 8 metros cuadrados, respectivamente, a efectos del cálculo del precio máximo de venta y de renta.
- b) Destino: Deberá destinarse a residencia habitual y permanente de la unidad familiar.
- c) Destinatarios: Unidades familiares con hijo o hijos menores o mayores de edad en situación de dependencia que se encuentren a su cargo y reúnan las características previstas en los apartados 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de Medidas de Apoyo a las Familias de la Comunidad de Castilla y León.
- d) Ingresos: De conformidad con la normativa autonómica en materia de vivienda deberán acreditar unos ingresos de al menos una vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM) y los ingresos familiares corregidos no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.3 de este Decreto.
- e) Titularidad de otras viviendas: Quienes deseen acceder a las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto no pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute de una vivienda sujeta a régimen de protección pública, salvo en casos de ocupación temporal de vivienda por motivo de realojamientos bajo el control de organismo públicos, de acuerdo con la normativa de los planes estatales de vivienda.