

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE VIVIENDA DE CASTILLA Y LEÓN 2018-2021.

La Comunidad de Castilla y León tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1.6º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, y en virtud de dicha competencia se aprobó la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

Dentro de los principios de la política de vivienda que señala la Ley 9/2010, de 30 de agosto se encuentra el relativo al establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda tratando de garantizar que el acceso a la vivienda no signifique el deterioro de su calidad de vida, de forma que el esfuerzo económico que hagan para la compra o el alquiler de una vivienda protegida no impida su desarrollo social, económico o familiar, estableciéndose las bases para lograr que las familias castellanas y leonesas no dediquen más de una tercera parte de sus ingresos.

La política de vivienda de la Junta de Castilla y León ha venido marcada en los últimos años por dos aspectos fundamentales. En primer lugar, por el consenso logrado a través de los diferentes acuerdos en el seno del Consejo del Diálogo Social que ha marcado la línea de dicha política orientada hacia el alquiler y la rehabilitación; y, en segundo lugar, la plena coordinación de las diferentes líneas de ayudas entre la Administración de la Comunidad y el Estado a través de los planes estatales de vivienda.

Respecto a los acuerdos del Diálogo Social, cabe señalar los acuerdos alcanzados con fecha el 3 de octubre de 2013, sobre el fomento del alquiler y la vivienda protegida; el 27 de marzo de 2015, sobre las mejoras sociales a través de la distribución del fondo de facilidad financiera; y ya con carácter anual, el 27 de enero de 2016 y el 10 de marzo de 2017, para el desarrollo de la política de fomento del alquiler y la rehabilitación en Castilla y León; y finalmente, el 15 de febrero de 2018 para el desarrollo de la política de vivienda en 2018 – 2021. Y fruto de los diferentes acuerdos, pero especialmente de éste último, es el presente plan de vivienda en el que se plasma el consenso de los agentes sociales y económicos en la necesidad de avanzar en las políticas destinadas al alquiler de vivienda y a la rehabilitación y la regeneración y renovación urbana y rural.

Dichos acuerdos no son sino una apuesta decidida por el alquiler de vivienda, el cual permite solucionar el acceso a la vivienda en un periodo puntual al ser lo suficientemente flexible para adaptarse a las necesidades de las familias en un momento determinado y que ante cualquier cambio personal, social, laboral o económico, pueden cambiar de vivienda fácilmente.

Y, en la misma medida, una apuesta por la rehabilitación y la regeneración y renovación urbana y rural en cuanto que son actuaciones generadoras de empleo y de actividad económica, contribuyen a la mejora de la habitabilidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética de las viviendas, redundando todo ello tanto en la mejora de las condiciones de habitabilidad como en la reducción de la factura energética; y de igual forma se consigue la puesta en valor del patrimonio inmobiliario residencial de la Comunidad de Castilla y León.

Por lo que se refiere a la coordinación de las diferentes líneas de ayudas entre la Administración de la Comunidad y el Estado a través de los planes estatales de vivienda, el presente plan hace suya la mayoría de los programas de ayudas previstos en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

La política de vivienda de la comunidad de Castilla y León se ha venido acordando, planificando y ejecutando en coordinación con los diferentes planes estatales de vivienda lo que ha permitido maximizar los recursos económicos disponibles en materia de vivienda; en este sentido se hace necesario establecer una regulación que establezca las condiciones y requisitos que permitan adaptar a la realidad y peculiaridades de nuestra Comunidad los diferentes programas de ayudas previstos en los planes estatales de vivienda, lo cual se lleva a cabo a través del presente decreto.

Así, centrándonos en el anterior plan estatal de vivienda, regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, y prorrogado durante el 2017, por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, ha venido a significar un volumen total de recursos económicos entre las aportaciones públicas de las tres administraciones -Estado, Comunidad Autónoma y Ayuntamientos- y las aportaciones privadas de más de cien millones de euros, que han permitido conceder más de 25.000 ayudas al alquiler de vivienda y rehabilitar casi 11.000 viviendas.

Y es en estas líneas de potenciación y avance en las actuaciones de alquiler y rehabilitación en las que se pretende seguir con el Plan de Vivienda de Castilla y León que se regula en el este decreto; el mismo se inicia con un Título Primero donde se recoge el objeto y el objetivo del mismo, se priorizan los colectivos de especial protección, se establece la necesaria coordinación entre Administraciones Públicas, recogándose a continuación una serie de disposiciones comunes a todas las líneas de ayudas como son la definición de los beneficiarios, la forma de acreditar el domicilio habitual y permanente, las autorizaciones y sometimientos para la petición de datos así como la determinación del ámbito rural.

El Título Segundo regula las actuaciones destinadas al fomento del alquiler de vivienda; por un lado las ayudas a arrendatarios de viviendas y, por otro las ayudas a la promoción de



viviendas de nueva construcción y a la rehabilitación de viviendas con destino al alquiler. Respecto a las primeras se establece, sin perjuicio de las correspondientes bases reguladoras y convocatoria, los aspectos principales de la ayuda como es el objeto de la misma, el procedimiento de concesión, las condiciones y requisitos de los beneficiarios y la cuantía máxima de la ayuda.

Respecto a las segundas, las ayudas a la promoción de viviendas de nueva construcción y a la rehabilitación de viviendas con destino al alquiler, el capítulo se divide en tres secciones. La primera de las secciones regula los aspectos generales como es el objeto de tales ayudas, la definición de los beneficiarios, lo que se considera gasto subvencionable, la gestión y cuantía de la ayuda así como el precio del alquiler, el pago de la ayuda, el plazo de ejecución de las viviendas y, finalmente, los requisitos que adicionalmente deben cumplir las viviendas. La sección segunda regula específicamente el fomento del parque de vivienda en alquiler, estableciéndose el objeto de esta ayuda, el precio máximo del alquiler a percibir por el propietario y los requisitos que deben cumplir los arrendatarios. Por último, la sección tercera regula el fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, estableciéndose el objeto de las ayudas, la cuantía de la ayuda y precio del alquiler así como los requisitos de los arrendatarios.

El Título Tercero, relativo, a las actuaciones de rehabilitación se divide en 2 capítulos; el primero dedicado a las ayudas a la rehabilitación para el fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, el fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en las viviendas; y el segundo, dedicado a las ayudas al fomento de regeneración y renovación urbana y rural.

El capítulo dedicado a las ayudas a la rehabilitación para el fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, el fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en las viviendas se divide en 3 secciones. La primera regula los aspectos generales como son el objeto de las ayudas, los beneficiarios, lo que debe entenderse por coste de las actuaciones y el régimen de compatibilidades. La segunda regula las ayudas a la rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas, estableciéndose cuáles son las actuaciones subvencionables, la cuantía máxima de ayudas, los plazos de ejecución de las obras así como las condiciones básicas del abono de la ayuda. Finalmente, la sección tercera, se refiere a las ayudas al fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en las viviendas, regulando las mismas cuestiones que en la sección segunda.

El capítulo relativo a las ayudas al fomento de la regeneración y renovación urbana y rural regula el objeto de las ayudas, la definición de los beneficiarios, los requisitos que deben

cumplir las áreas de regeneración y renovación para la obtención de la financiación, las solicitudes de declaración y la documentación que deben acompañar, las actuaciones subvencionables, lo que se considera como coste de las actuaciones, las cuantías máximas de ayudas así como el régimen de compatibilidades, las condiciones de abono de la ayuda y el plazo de ejecución de las actuaciones.

Finalmente el decreto finaliza con dos disposiciones finales relativas a la habilitación normativa y a la entrada en vigor.

En la redacción de este decreto han sido tenidos presentes los principios de buena regulación hoy recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así, el mismo se estima necesario y oportuno por diferentes razones porque da cumplimiento artículo 9 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto se refiere al Plan de Vivienda de Castilla y León y permite establecer las condiciones necesarias para la aplicación en nuestra Comunidad las diferentes líneas de ayudas establecidas en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 a fin de lograr una mayor eficacia y eficiencia en la utilización de los recursos económicos. Asimismo resulta proporcional al regular aquellos aspectos que son necesarios para adaptar los programas de ayudas estatales a las necesidades y peculiaridades de nuestra Comunidad, lográndose así una mayor seguridad jurídica al quedar fijados normativamente los mismos. Finalmente, se han garantizado la transparencia al haberse garantizado un amplio proceso de participación de los ciudadanos, de los agentes económicos y sociales así como de los demás agentes con intereses sociales, económicos y profesionales en el sector de la vivienda y la rehabilitación.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento y Medio Ambiente, “de acuerdo/oído el Consejo Consultivo de Castilla y León, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día ___ de _____ de _____.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

1. El objeto del presente decreto es aprobar el Plan de Vivienda de Castilla y León 2018-2021 y establecer las condiciones y requisitos de las ayudas destinadas a arrendatarios de vivienda; el fomento del alquiler; la rehabilitación de edificios y viviendas para la mejora de su eficiencia energética así como su conservación y accesibilidad; y la rehabilitación y la regeneración urbana conforme a lo establecido en la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León aprobada mediante el Acuerdo 40/2016, de 23 de junio, de la Junta de Castilla y León.

2. Todas las actuaciones recogidas en el apartado anterior, integrantes del Plan de Vivienda de Castilla y León 2018-2021, se someterán a los principios generales de la política de vivienda recogidos en el artículo 2 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 2.- Objetivos.

La regulación de las actuaciones contempladas en el Plan, irán dirigidas al cumplimiento de los siguientes objetivos: por un lado, garantizar el derecho a la vivienda a los castellanos y leoneses de acuerdo con sus características personales, económicas y sociales; y por otro, el fomento e impulso de la actuación rehabilitadora tanto en el ámbito urbano como en el rural, para poner en valor el patrimonio inmobiliario residencial de la Comunidad que constituye una fuente generadora de actividad económica bajo los principios de sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad y supresión de barreras.

Artículo 3.- Priorización de los colectivos de especial protección.

Conforme a lo previsto en el artículo 5.4 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, se establece la siguiente priorización de los colectivos de especial protección:

- 1º) Las víctimas de violencia de género y de terrorismo.
- 2º) Las unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión social por alguna de las circunstancias previstas en citado el artículo 5.1, f) de la Ley 9/2010, de 30 de agosto.
- 3º) Los deudores hipotecarios que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial.
- 4º) Las personas que habiten, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar, en las condiciones previstas en el artículo 5.1 k) de la citada Ley.
- 5º) Las personas dependientes o con discapacidad, así como las familias en las que convivan.
- 6º) Las personas mayores de 65 años, así como las familias en las que convivan.
- 7º) Las personas que habiten un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o situaciones catastróficas que hayan implicado la pérdida de la vivienda, u otro tipo de alojamiento cedido en precario por administraciones públicas u otras personas jurídicas.

8º) Las personas que habiten una vivienda sujeta a expediente de expropiación o situada en un inmueble que haya sido declarado en ruina.

9º) Las familias, y en particular las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores de edad en situación de dependencia, así como las familias con parto múltiple o adopción simultánea, conforme a la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de medidas de apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León.

10º) Los jóvenes menores de 35 años.

11º) Las personas que pierdan el derecho a usar la vivienda que constituya su residencia habitual y permanente por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

12º) Castellanos y leoneses en el exterior que se encuentren en condiciones de especial necesidad y soliciten ser retornados.

Artículo 4.- Coordinación con otras Administraciones Públicas.

Las políticas en materia de vivienda que se desarrollen por la Comunidad de Castilla y León deberán coordinarse con las políticas de vivienda que lleven a cabo otras Administraciones Públicas y especialmente con los planes estatales de vivienda, cualquiera que sea su denominación.

Artículo 5.- Beneficiarios.

1. Tendrán la consideración de beneficiarios quienes cumplan los requisitos establecidos en cada una de las líneas de ayudas reguladas en este decreto así como en las correspondientes bases reguladoras y convocatorias.

2. En el caso de que se trate de personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) El beneficiario deberá poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal, en España.

b) El IPREM establecido por el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, se considera la unidad de medida para la determinación de los ingresos de la unidad de convivencia, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.



c) La determinación de ingresos del beneficiario se efectuará conforme a los siguientes criterios:

- Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante y/o por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la presentación de la solicitud de la ayuda. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad de convivencia no hubieran presentado declaración por no estar obligados legalmente a ello, deberán aportar una declaración responsable que incluya sus ingresos, acompañada de la documentación justificativa correspondiente, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia.

- La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

3. Excepto quienes se encuentren incurso en un procedimiento de desahucio de la vivienda que constituya su domicilio habitual y permanente, no podrán obtener la condición de beneficiario de las ayudas reguladas en este decreto quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, o quienes hayan sido objeto de una resolución de revocación, por el órgano competente de alguna Comunidad Autónoma, de cualquiera de las ayudas contempladas en anteriores planes autonómicos o estatales de vivienda por causas imputables al solicitante.

Artículo 6.- Conceptos de domicilio habitual y permanente y unidad de convivencia.

A los efectos previstos en el presente decreto, constituirá domicilio habitual y permanente aquel que figure en el correspondiente certificado o volante de empadronamiento, y unidad de convivencia quienes, residan en la vivienda con independencia de que constituyan o no unidad familiar conforme a la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Artículo 7.- Autorizaciones.

La presentación de la solicitud de ayudas reguladas en este decreto, implica la plena aceptación de la correspondiente normativa reguladora y, en su caso, de la convocatoria, y permitirá presumir, salvo oposición expresa en el correspondiente apartado del modelo normalizado de solicitud, la autorización y consentimiento del solicitante y del resto de personas relacionadas en aquel para que la Consejería de Fomento y Medio Ambiente pueda recabar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico y

de características de la unidad de convivencia, que sea legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos, en el marco de la colaboración establecida con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes.

Artículo 8.- Determinación de ámbito rural.

A los efectos previstos en el presente decreto, tendrá la consideración de ámbito rural todos aquellos municipios que, conforme al artículo 1 de la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León, se encuentren en los ámbitos municipales 3 y 4.

TITULO II

ACTUACIONES DESTINADAS AL FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDA

Capítulo I

Ayudas económicas a arrendatarios de vivienda

Artículo 9.- Objeto.

Las ayudas económicas a arrendatarios de vivienda tienen por objeto subvencionar una parte del precio del alquiler a quienes sean titular o titulares de un contrato de arrendamiento sobre una vivienda que constituya su residencia habitual y permanente.

Artículo 10.- Procedimiento de concesión.

Estas ayudas se concederán en régimen de concurrencia competitiva conforme a lo establecido en el artículo 22.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en el capítulo I del Título II de la Ley 5/2008, de 25 de septiembre, de Subvenciones de la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 11.- Requisitos de los beneficiarios.

1. Para ser beneficiarios de las ayudas económicas a arrendatarios de vivienda deberán cumplirse, en la fecha de publicación del extracto de la convocatoria en el Boletín Oficial de Castilla y León, todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda en los términos previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario; si la vivienda es de protección pública, el contrato de arrendamiento



deberá estar visado con carácter previo a la solicitud de la ayuda, por el Servicio Territorial de Fomento correspondiente.

- b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario.
- c) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, no excedan del importe previsto en la correspondiente convocatoria, expresado en veces el IPREM.
- d) Que la renta de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento sea igual o inferior a la cantidad en euros mensuales que se establezca en las correspondientes bases reguladoras, en función de los ámbitos territoriales en los que se encuentra dividido el territorio de la Comunidad de Castilla y León, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero, sin que en ningún caso pueda exceder de 600 euros mensuales.

A estos efectos, se considera renta la que de forma expresa aparezca como tal en el contrato de arrendamiento.

- e) Aquellos otros requisitos que se establezcan tanto en el correspondiente plan estatal de vivienda como en las bases reguladoras y convocatoria de estas ayudas.

2. No podrá concederse la ayuda, cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

- a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten fehacientemente la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad.
- b) Tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.
- c) Ser socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

Artículo 12.- Cuantía máxima de la ayuda.

La cuantía máxima de la ayuda será el resultado de aplicar a la renta anual un porcentaje de hasta el 40% sin que se pueda exceder 2.880 euros anuales; en el caso de jóvenes menores

de 35 años en el momento de solicitar la ayuda, este importe podrá ser de hasta el 50% sin que pueda exceder de 3.600 euros anuales.

Capítulo II

Ayudas a la promoción de viviendas de nueva construcción y a la rehabilitación de viviendas con destino al alquiler

Sección 1ª Aspectos generales.

Artículo 13.- Objeto.

Las ayudas a la promoción de viviendas de nueva construcción y a la rehabilitación de viviendas con destino al alquiler tienen por objeto la creación de un parque de viviendas cuyos arrendatarios serán preferentemente los colectivos de especial protección a que se refiere el artículo 3 del presente decreto.

Artículo 14.- Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas además de las entidades que integran el sector público a que se refiere el artículo 2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, las fundaciones, las empresas de economía social, las cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública.

Artículo 15.- Coste de las actuaciones.

A los efectos previstos en el presente capítulo se considera coste subvencionable todos los gastos inherentes a la promoción o rehabilitación, excepto impuestos, tasas y tributos; no obstante, el coste del suelo solo se considerará gasto subvencionable cuando se trate de una nueva construcción.

Artículo 16.- Gestión y procedimiento de concesión.

1. Para recibir financiación con cargo a esta línea de ayudas deberá suscribirse entre el Ministerio de Fomento y la Consejería de Fomento y Medio Ambiente el correspondiente Acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento con la participación del ayuntamiento en el que se ubiquen las viviendas.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, las ayudas previstas en el presente título se concederán de forma

directa por razones de interés público en función de la fecha de presentación de la solicitud y hasta que se agoten de los fondos destinados a estas ayudas.

Artículo 17.- Pago de la ayuda.

1. El abono de la ayuda al beneficiario solo podrá realizarse después de que haya aportado el documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o, en su caso, de titularidad del edificio a rehabilitar; la licencia municipal de obra; y el certificado de inicio de obra.

2. No obstante lo anterior, no se podrá abonar al beneficiario el último 20 % de la ayuda hasta que las viviendas resultantes estén finalizadas, ocupadas en régimen de arrendamiento un mínimo del 20 % y se haya producido la anotación registral de su vinculación temporal al uso.

Artículo 18.- Plazo de ejecución de las actuaciones.

1. Las obras correspondientes a actuaciones que reciban ayudas reguladas en el presente capítulo deberán realizarse en el plazo máximo de 30 meses desde la fecha de concesión de la ayuda, que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas; no obstante, cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de 24 meses y 30 meses, respectivamente.

2. Los plazos previstos en el apartado anterior podrán prorrogarse un máximo de 6 meses cuando concurren causas debidamente acreditadas por el beneficiario.

Artículo 19.- Requisitos de las viviendas.

Además de los requisitos exigidos en las siguientes secciones, las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) La promoción o rehabilitación deberá llevarse a cabo por edificios completos de viviendas de tipología residencia colectiva y de al menos 10 viviendas, sin que se puedan acoger a estas ayudas las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas ni las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.
- b) Deberán tener, tras la promoción o rehabilitación, una calificación energética mínima B.

Sección 2ª

Fomento del parque de vivienda en alquiler

Artículo 20.- Objeto.

Es objeto del fomento del parque de vivienda en alquiler la promoción o rehabilitación de viviendas con destino al arrendamiento durante al menos veinticinco años debiendo constar tal circunstancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 21.- Cuantía de la ayuda y precio del alquiler.

1. Los promotores, en el momento de presentar su solicitud deberán acogerse a una de las siguientes modalidades:

- a) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.
- b) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.

2. El precio máximo del alquiler será el siguiente:

- a) En el caso de la letra a) del apartado anterior, 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 % de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o trastero.
- b) En el caso de la letra b) del apartado anterior, 7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 % de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje trastero.

Artículo 22.- Requisitos de los arrendatarios.

Los arrendatarios de las viviendas, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) En el caso del artículo 20.1 a), los ingresos máximo de la unidad de convivencia, no podrán superar 3 veces el IPREM. Este umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad consistente en parálisis cerebral, con enfermedad mental, con discapacidad intelectual o del desarrollo, con un grado de discapacidad



reconocido igualo superior al 33 por 100, con discapacidad física o sensorial, o con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

- b) En el caso del artículo 20.1. b), los ingresos máximos de la unidad de convivencia, no podrán superar 4,5 veces el IPREM. Este umbral será de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual o del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100, con discapacidad física o sensorial, o con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

Sección 3ª

Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

Artículo 23.- Objeto.

El objeto de esta línea es el fomento de la construcción o rehabilitación de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, que cuenten con instalaciones y servicios comunes consistentes al menos en asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponibles, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación; estas viviendas deberá estar destinadas al arrendamiento durante un plazo mínimo de cuarenta años,

Artículo 24.- Cuantía de la ayuda y precio del alquiler.

1. El beneficiario, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación.

2. El precio del alquiler será proporcional a su superficie útil y, en todo caso, igual o inferior a 9,5 euros por metro cuadrado de superficie útil de uso vivienda; el arrendador podrá percibir, además, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 25.- Requisitos de los arrendatarios.

Los arrendatarios, en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de sesenta y cinco años o personas con discapacidad (con sus familias, en caso de menores tutelados)

- b) Los ingresos de la unidad de convivencia no podrán superar 5 veces el IPREM.
- c) No podrán disponer de vivienda ni en propiedad ni en usufructo de la que pueda disfrutar; salvo que resulte inaccesible para algún miembro de la unidad familiar.
- d) Su patrimonio, a efectos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, habrá de ser inferior a los 200.000 euros.

TÍTULO III

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

Capítulo I

Ayudas a la rehabilitación para el fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, el fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en las viviendas.

Sección 1ª Aspectos generales.

Artículo 26.- Objeto.

Las ayudas a la rehabilitación reguladas en el presente capítulo tienen por objeto el fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, la conservación, la mejora de la seguridad en la utilización de las viviendas así como de la accesibilidad en las mismas; todo ello, tanto en el ámbito rural como urbano, en edificios de tipología residencia colectiva, incluyendo las viviendas que los integran así como en las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas.

Artículo 27.- Procedimiento de concesión.

Estas ayudas se concederán en régimen de concurrencia competitiva conforme a lo establecido en el artículo 22.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en el capítulo I del Título II de la Ley 5/2008, de 25 de septiembre, de Subvenciones de la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 28.- Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los siguientes:

- a) Las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas que tengan personalidad jurídica de naturaleza pública.



- b) Las personas físicas que sean propietarias de una vivienda unifamiliar.
- c) Cada uno de los propietarios de las viviendas situadas en edificios de viviendas cuando se trate de obras destinadas a la mejora de accesibilidad.
- d) Los arrendatarios de las viviendas cuando éste y el propietario acuerden que sea aquel el que costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación a cambio del pago de la renta.
- e) Las sociedades cooperativas, cuando estén incluidas las actuaciones de rehabilitación en su objeto social.
- f) Las empresas de servicios energéticos cuando en virtud de contrato con las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas lleven a cabo directamente las inversiones por obras reguladas en el presente capítulo.

Artículo 29.- Requisitos de los edificios y viviendas:

1. Para recibir las ayudas reguladas en el presente capítulo, los edificios y viviendas deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar situados dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.
- b) Estar finalizados con anterioridad a 1996.
- c) En los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, al menos el 70% de la superficie construida sobre rasante, excluida la superficie que esté destinada a usos compatibles, debe tener uso residencial de vivienda.
- d) Que constituyan domicilio habitual y permanente del beneficiario de la ayuda en el caso de viviendas unifamiliares o viviendas ubicadas en edificios de viviendas de tipología residencial colectiva; en el caso de edificios de viviendas, al menos el 70% de las viviendas deben constituir el domicilio habitual o permanente de sus propietarios.
- e) Que cuenten con la inspección técnica de edificios a que se refiere el art. 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León o informe técnico que acredite la necesidad de la actuación; en ambos casos de fecha anterior a la presentación de la solicitud.
- f) Que cuente con el acuerdo de la comunidad de propietarios o, en el caso de agrupaciones de comunidades de propietarios, con el acuerdo de cada una de las

comunidades que integran la agrupación; no obstante, este requisito no se exigirá de los propietarios únicos.

- g) Que cuente con el correspondiente proyecto o, en su caso, memoria técnica suscrita por técnico competente.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando el importe del gasto subvencionable supere la cuantía establecida en la normativa de contratos del sector público para el contrato menor, el beneficiario deberá solicitar como mínimo tres ofertas de diferentes proveedores con carácter previo a la contratación.

La elección entre las ofertas presentadas, que deberán aportarse en la solicitud de la subvención, se realizará conforme a criterios de eficiencia y economía, debiendo justificarse expresamente en una memoria la elección cuando no recaiga en la propuesta económica más ventajosa.

3. En ningún caso se subvencionarán actuaciones que supongan por expediente la intervención en más de 4 edificios.

Artículo 30.- Coste de las actuaciones.

1. A los efectos previstos en el presente capítulo se considera coste subvencionable el gasto total de las obras, debiendo incluir el desglose por partidas; asimismo podrán incluirse los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares debidamente justificados.

2. En ningún caso los impuestos, tasas o tributos que graven la actuación tendrán la consideración de coste subvencionable.

3. La inversión objeto de subvención en ningún caso podrán superar los costes medios del mercado.

Artículo 31.- Cuantía máxima de la ayuda.

La cuantía máxima de la ayuda se calculará conforme a lo previsto en las dos siguientes secciones para cada una de las correspondientes actuaciones sin que en ningún caso pueda superarse por beneficiario el 10% del importe previsto en la convocatoria.

Artículo 32.- Compatibilidad de ayudas.



1. Las ayudas reguladas en el presente capítulo podrán compatibilizarse entre sí, así como con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras Administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan.

2. Las ayudas reguladas en el presente capítulo serán incompatibles con las ayudas para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, del parque de vivienda en alquiler y de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Sección 2ª Ayudas a la rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas

Artículo 33.- Actuaciones subvencionables.

1. En las viviendas unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, serán subvencionables las siguientes actuaciones:

- a) La mejora de la envolvente térmica de la vivienda para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración.
- b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes.
- c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables.
- d) Los que mejoren los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación en relación a la protección contra el ruido y la salubridad.

2. En los edificios de vivienda de tipología residencia colectiva, afecten o no al interior de las viviendas, serán subvencionables las siguientes actuaciones:

- a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración.
- b) La instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes.

- c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables.
- d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela.
- e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.
- f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.
- g) Los que mejoren los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación en relación a la protección contra el ruido y la salubridad.
- h) Las que fomenten la movilidad sostenible en los servicios e instalaciones comunes de los edificios o urbanizaciones.
- i) Las instalaciones de fachadas o cubiertas vegetales.
- j) La instalación de sistemas de domótica y/o sensórica.

3. En todo caso, las actuaciones subvencionables deberá conseguir una reducción de la demanda energética anual global de al menos el 35%; para la justificación de la demanda energética en la situación previa y posterior en estas se podrán utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y de Energía, Turismo y Agenda Digital que se encuentran en el registro general de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Artículo 34.- Cuantía máxima de las ayudas.

1. La cuantía máxima de la subvención, en el caso de vivienda unifamiliar aislada o agrupada en fila, será del 75% del coste de las actuaciones si los ingresos corregidos de la unidad familiar no exceden de 3 veces el IPREM o del 40% si excediendo no llegan a 5 veces el IPREM y con un límite de 24.000 euros en función de las características de la unidad familiar conforme a lo que se determine, en su caso, en las correspondientes bases reguladoras.



2. La cuantía máxima de la subvención, en el caso de edificios de viviendas será el 40% del coste de las actuaciones con el límite de 8.000 euros por vivienda y 80 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles. No obstante, en aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM, el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente a esa vivienda sobre la inversión correspondiente a la misma podrá alcanzar hasta el 75 %, con el límite de 16.000 euros en función de las características de la unidad familiar conforme a lo que se determine, en su caso, en las correspondientes bases reguladoras.

Artículo 35.- Plazos de ejecución de las obras.

1. El plazo para ejecutar las obras no podrá exceder de 24 meses con carácter general y de 26 meses cuando se trate de actuaciones en edificios de más de 40 viviendas; ambos plazos, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

2. Los plazos previstos en el apartado anterior podrán prorrogarse un máximo de 6 meses cuando concurren causas debidamente acreditadas por el beneficiario.

Artículo 36.- Pago de las ayudas.

El pago de las ayudas se realizará al beneficiario una vez justificada la actuación conforme a lo previsto en las bases reguladoras y en la correspondiente convocatoria.

Sección 3ª Ayudas al fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en las viviendas

Artículo 37.- Actuaciones subvencionables.

1. En las actuaciones de conservación, serán subvencionables las siguientes:

- a) Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.
- b) Las relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías.
- c) Las relativas a la adecuación interior de la vivienda unifamiliar, agrupada en fila o en edificio de tipología residencial colectiva, a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

2. En las actuaciones de mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en las viviendas, serán subvencionables las siguientes:

- a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad

- b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio
- c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas.
- d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.
- e) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.
- f) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva objeto de este programa, así como en las vías de evacuación de los mismos.
- g) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

Artículo 38.- Cuantía de las ayudas.

1. La cuantía máxima de la subvención para las actuaciones de conservación será de 3.000 euros por vivienda y 30 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, con el límite del 40% del coste de la actuación.
2. La cuantía máxima de la subvención para las actuaciones de mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en las viviendas, ya sean aisladas o conjuntas con las de conservación, será de 8.000 euros por vivienda y 80 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, con el límite del 40% del coste de la actuación.
3. No obstante, para los beneficiarios individualmente considerados, la cuantía máxima de la subvención para las actuaciones de mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en sus viviendas, la ayuda máxima será del 75% del coste de las actuaciones si los ingresos corregidos de la unidad familiar no exceden de 3 veces el IPREM o se trata de personas con discapacidad o mayor de 65 años.
4. En todo caso, la cuantía máxima de la subvención para las actuaciones de mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en las viviendas, ya sean aisladas o conjuntas con

las de conservación, no podrá superar el límite de 17.000 euros en función de las características de la unidad familiar conforme a lo que se determine, en su caso, en las correspondientes bases reguladoras.

Artículo 39.- Plazos de ejecución de las obras.

El plazo para ejecutar las obras no podrá exceder de 24 meses contados desde la fecha de concesión de la ayuda, pudiéndose prorrogar el mismo un máximo de 6 meses cuando concurren causas debidamente acreditadas por el beneficiario.

Artículo 40.- Pago de las ayudas.

El pago de las ayudas se realizará al beneficiario una vez justificada la actuación conforme a lo previsto en las correspondientes bases reguladoras y convocatoria.

Capítulo II

Ayudas al fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

Artículo 41.- Objeto.

1. Las ayudas para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural tienen como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos; asimismo quedan incluidas las actuaciones encaminadas a la erradicación de infravivienda y chabolismo.

2. Las actuaciones que reciban ayudas conforme al presente capítulo se denominarán “área de regeneración”; en el caso de que la actuación se refiera a la edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos o a la erradicación de infravivienda y chabolismo, se denominará “área de renovación”.

Artículo 42.- Beneficiarios.

Serán beneficiarios de las ayudas reguladas en el presente capítulo el ayuntamiento o ayuntamientos que asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área de regeneración y/o renovación; cuando los beneficiarios sean varios ayuntamientos, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

Artículo 43.- Requisitos de las áreas de regeneración y renovación.

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa el área de regeneración y/o renovación deberá cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

- a) Estar delimitado territorialmente mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda y rehabilitación y se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León.
- b) La delimitación territorial podrá ser continua o discontinua, pudiendo incluir a uno o más municipios.
- c) Al menos un 70 % de la edificabilidad sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del área de regeneración y renovación o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda; este requisito no será exigible en los supuestos de infravivienda y chabolismo.
- d) Al menos el 50 % de las viviendas incluidas en área de regeneración y renovación deben constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios; este requisito no será exigible en los supuestos de infravivienda y chabolismo.
- e) Ser objeto de Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo; dicho acuerdo será también suscrito por el ayuntamiento, en cuyo término municipal se ubique el área. En caso de áreas que afecten a varios municipios, los acuerdos serán suscritos únicamente por el Ministerio de Fomento y la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, debiendo ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.

Artículo 44.- Solicitudes de declaración de las áreas de regeneración y renovación y documentación.

1. Las solicitudes para la declaración de las áreas de regeneración y renovación se presentaran por el correspondiente ayuntamiento, o por todos los ayuntamientos cuando afecte a varios municipios, dentro del primer trimestre de cada uno de los años de vigencia del plan a partir de su publicación.

2. Las solicitudes deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

- a) La propuesta de delimitación del ámbito territorial y una ficha resumen de la actuación, que contendrán la delimitación cartográfica del área, tanto en papel como, a ser posible, en un fichero «shape» georreferenciado, el resumen de los parámetros principales de la actuación y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos en su caso.



b) Una memoria-programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

- 1º) Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del área.
- 2º) Un programa de actuaciones que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.
- 3º) Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística, y otra de viabilidad económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la memoria deberá constar el presupuesto total de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos de ayuda.
- 4º) En su caso, el plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.
- 5º) En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

Artículo 45.- Actuaciones subvencionables.

1. Las actuaciones subvencionables son, además de las recogidas en los artículos 33 y 37 de este decreto, las siguientes:

- a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.
- b) La ejecución de las obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano previstas en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.
- c) Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios y viviendas deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

- d) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola, a consecuencia de la correspondiente actuación. Se incluye también las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.
- e) Los gastos de redacción de proyectos y dirección de obras, de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única), de gestión y de acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

Artículo 46.- Coste de las actuaciones.

1. El coste de todas las actuaciones subvencionables estará constituida por el coste total de las obras, debiendo incluir el desglose por partidas; asimismo podrán incluirse los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares debidamente justificados.
2. En ningún caso los impuestos, tasas o tributos que graven la actuación tendrán la consideración de coste subvencionable.
3. La inversión objeto de subvención en ningún caso podrán superar los costes medios del mercado.

Artículo 47.- Cuantía de las ayudas.

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste total de la actuación, no pudiendo exceder en ningún caso del 40 % de su coste, salvo para el realojo de las familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual.
2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará conforme a los siguientes criterios y multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:
 - a) Hasta 12.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, y en caso de edificios adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos, siempre participen en los costes de ejecución de la actuación Esta ayuda está condicionada a que se alcancen los objetivos de reducción de demanda energética establecidos en el artículo 33.3 de este decreto.



- b) La ayuda establecida en la letra anterior podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos, para edificios y viviendas declarados Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.
- c) Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.
- d) Hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.
- e) Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de tres años, para las actuaciones de realojo temporal.
- f) Hasta 1.000 euros por vivienda rehabilitada o construida para financiar el coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social.

Artículo 48.- Compatibilidad de ayudas.

1. Las ayudas reguladas en el presente capítulo podrán compatibilizarse entre sí, así como con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras Administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan.

2. No serán compatibles con las ayudas a la rehabilitación para el fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, el fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en las viviendas ni con las ayudas de fomento del parque de vivienda en alquiler y del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 49. Pago de las ayudas.

El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida, ya sea en forma de anticipos o en su totalidad, además de la documentación prevista en la Orden de concesión de la subvención, la primera licencia o autorización municipal que sea precisa

para ejecutar la correspondiente actuación así como el certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal.

Artículo 50.- Plazo de ejecución de las áreas de regeneración y renovación.

El plazo de ejecución de las actuaciones que conllevan el área de regeneración y renovación, será de cinco años desde la firma del correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación normativa.

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de este decreto.

Segunda. Entrada en vigor.

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial de Castilla y León”.