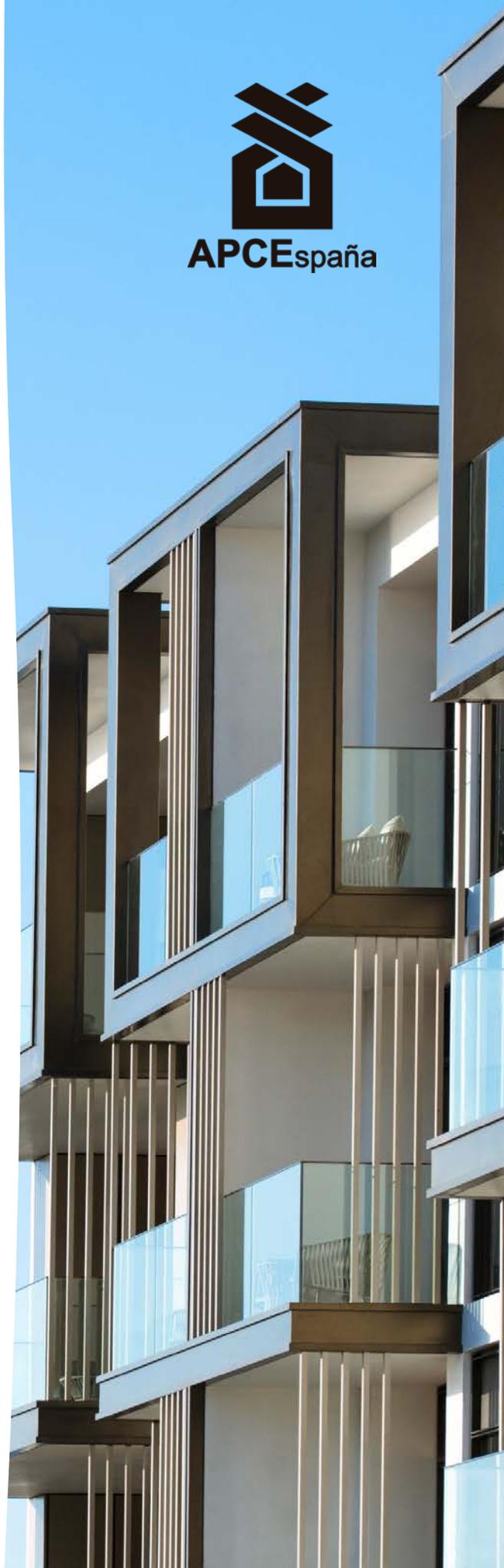


ESTUDIO
COMPARATIVO
DE LA
NORMATIVA
DE LAS CC. AA
EN MATERIA
DE
URBANISMO Y
VIVIENDA





INTRODUCCIÓN

El presente documento es fruto del trabajo de colaboración de las asociaciones de APCEspaña, por un lado en este primer bloque se centra en la VPO, a fin de conocer en las Comunidades Autónomas lo relativo al módulo, duración del régimen de protección, porcentaje de reserva.

En el segundo bloque se analiza a nivel autonómico lo referente al tema de licencias y entidades certificadoras de conformidad municipal.

Con respecto al primer bloque, las Comunidades Autónomas que no han actualizado el módulo y desde 2008 mantienen el precio de 758 euros son: Aragón, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Madrid y La Rioja. En el caso de las dos primeras Comunidades citadas se han actualizado precios modificando ámbitos territoriales y aumentando sus coeficientes.

Cabe destacar que en Cataluña los precios que se actualizaron en el año 2020 se revisan cada año en función del IPC alcanzando el 3,50% en el año 2022. En Galicia se actualizan también anualmente. Y la Comunidad de Valencia se revisará durante este mes de enero de 2023 y están previstas nuevas actualizaciones con un incremento de costes de más o menos un 5%.

Se destaca la casuística de Baleares, ya que el módulo depende de la calificación energética de la vivienda y el municipio donde se ubica.

En lo que se refiere a la **duración del régimen de protección** en Baleares el régimen de protección es permanente y en Cataluña sobre suelos de reserva la calificación es permanente mientras el suelo mantenga la calificación. Y en Murcia en suelo calificado para VPO no es posible y en suelo libre puede solicitarse devolviendo las ayudas obtenidas.



En Galicia desde el 2021 no se permite la descalificación de la vivienda y en la Comunidad de Valencia se permite la descalificación, pero tiene derecho de adquisición la Generalidad.

En la mayoría de las Comunidades Autónomas el **porcentaje de reserva** que se establece es del 30%, pero Canarias, Castilla-La Mancha, tienen unos porcentajes dependiendo del número de habitantes del Municipio. En Cataluña y Galicia el porcentaje varía según la clasificación de suelo.

En Navarra se establece el 50% libre y el 50% protegida. De las protegidas, el 60% se destina a VPO (y el 35% de esas VPO son de alquiler protegido) y el 40% se destina a VPT.

Por último, cabe señalar el caso especial de Aragón cuyos detalles figuran en el presente documento.

En cuanto a **poder monetizar la reserva** si está previsto en algunas Comunidades como se verá en el citado documento con más detalles, pero se destacan que las Comunidades de Asturias, Aragón, Castilla-La Mancha, Galicia y Madrid, tienen sus propias causticas.

A continuación, se plantean las siguientes cuestiones entre las asociaciones:

I.-¿EN CUÁNTO ESTÁ EL MÓDULO-S? ¿CUÁNDO SE ACTUALIZÓ? ¿ESTÁN PREVISTAS NUEVAS ACTUALIZACIONES?

ANDALUCIA

1.-Módulo básico y módulo ponderado.

El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en 760 euros por metro cuadrado útil de vivienda.

Se establece **un módulo ponderado cuyos coeficientes territoriales** son:

- ^ Municipios del grupo 1 (Coeficiente 1,45)
11012 Cádiz 11030 Rota; 18087 Granada; 29007 Alhaurín de la Torre; 29025 Benalmádena ;29051 Estepona; 29054 Fuengirola; 29067 Málaga; 29069 Marbella 29070; Mijas 29082; Rincón de la Victoria; 29901 Torremolinos ;41091 Sevilla
- ^ Municipios del grupo 2 (Coeficiente 1,30)
4013 Almería; 11015 Chiclana de la Frontera; 11027 Puerto de Santa María; El 11033 San Roque; 14021 Córdoba; 29038 Cártama; 29094 Vélez Málaga; 41038 Dos Hermanas; 41017 Bormujos ;41059 Mairena del Aljarafe; 41093 Tomares
- ^ Municipios del grupo 3 (Coeficiente 1,15)
4066 Níjar; 4079 Roquetas De Mar; 4902 El Ejido; 11004 Algeciras; 11006 Arcos de la Frontera; 11020 Jerez de la Frontera; 11022 Línea De La Concepción; 11028 Puerto Real; 11031 San Fernando; 11540 Sanlúcar de Barrameda; 18140 Motril; 21041 Huelva ;23050 Jaén; 23055 Linares; 29015 Antequera; 29084 Ronda; 41004 Alcalá De Guadaíra; 41021 Camas; 41024; Carmona 41034; Coria Del Río 41081; La Rinconada.
- ^ La Municipios del grupo 4 (Coeficiente 1,07) Resto de Andalucía



2.-Precio de referencia

El precio de referencia se obtiene como el resultado de multiplicar el módulo ponderado por la superficie útil de la vivienda o el alojamiento y por un coeficiente que, según las categorías definidas en el artículo 20 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, se fija en:

- a) 1,5 para régimen especial.
- b) 1,7 para régimen general.
- c) 2 para precio limitado.

Para la determinación del precio, podrá incluirse, en su caso, la repercusión de la superficie útil destinada a estancias o servicios comunes excluidos los de mero tránsito, hasta un máximo del 30 por ciento de la superficie privativa, cuando el uso sea exclusivo para las personas residentes, pudiéndose alcanzar hasta el total de 90 metros cuadrados.

Cuando la promoción incluya anejos vinculados, al precio de referencia se añadirá el correspondiente a dichos anejos, que se calculará multiplicando su superficie, con la limitación establecida en el artículo 18.3, por el 60 por ciento del precio de referencia del metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

Precios máximos

Los precios máximos aplicables se determinarán en el momento de la formalización del correspondiente contrato, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- a) El precio máximo de la primera transmisión del pleno dominio de la vivienda es el precio de referencia. Para segundas y posteriores transmisiones se atenderá a lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- b) La renta máxima anual en caso de alquiler se determina como el 4 por ciento del precio de referencia o el 4,5 por ciento, en el caso de las viviendas y alojamientos que se arrienden amueblados.
- c) Si en el contrato de arrendamiento se pacta una opción de compra a favor del arrendatario, la renta máxima anual será el 5 por ciento del precio de referencia.
- d) El precio máximo de transmisión de viviendas promovidas sobre un derecho de superficie o sobre las que se haya establecido una cesión del uso se calcula en base a la siguiente fórmula:

$0,8 \times \text{precio de referencia} \times t/75$, siendo t el número de años que restan de uso.

Este importe será el máximo en caso de que la contraprestación a percibir por la cesión del uso o el derecho de superficie se contemple en un único pago. En el caso de que la contraprestación se realice media.



PRECIOS DE REFERENCIA EN €/M² ÚTIL

Coeficiente Territorial	Coeficiente Categoría		
	Régimen Especial	Regimen General /1,7)	Precio limitado (2,0)
Municipios Grupo D (1,07)	1.219,80 €/m ² útil	1.382,44 €/m ² útil	1.626,40 €/m ² útil
Municipios Grupo C (1,15)	1.311,00 €/m ² útil	1.485,80 €/m ² útil	1.748,00 €/m ² útil
Municipios Grupo B (1,30)	1.482,00 €/m ² útil	1.679,60 €/m ² útil	1.976,00 €/m ² útil
Municipios Grupo A (1,45)	1.653,00 €/m ² útil	1.873,40 €/m ² útil	2.204,00 €/m ² útil

Cálculo de precio máximo de viviendas protegidas para segundas o posteriores transmisiones

Para el cálculo del precio máximo a efectos de segundas o posteriores transmisiones se han tenido en cuenta los criterios establecidos en el artículo 27 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

El precio de venta de viviendas protegidas en segundas o posteriores transmisiones será el que las partes acuerden libremente. En ningún caso podrá superar el de venta de la vivienda protegida de nueva construcción en el momento de la transmisión en el programa que corresponda. Cuando hayan transcurrido 15 años desde la calificación definitiva, se tendrá en cuenta el programa de mayor precio que establezca el vigente Plan de vivienda.

En el caso en que se hubiera autorizado una anterior transmisión a un precio superior al obtenido aplicando los criterios del párrafo anterior, el precio máximo aplicable será el precio de dicha transmisión actualizado por el índice de precios al consumo a la fecha que corresponda.

Para el cálculo del precio debe introducir los datos relativos la fecha de calificación definitiva, superficie útil y cuando proceda, régimen de la vivienda o programa asimilable (general, especial o precio limitado). Esta información debe constar en la escritura pública de adquisición de la vivienda. En caso de que no sea así, puede solicitarla a la Delegación Provincial de esta Consejería aportando el número de expediente de la promoción.



Viviendas protegidas de promoción privada acogidas a régimen de protección anterior al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre:

El precio de una vivienda protegida acogida a un régimen de protección anterior al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, para segundas o posteriores transmisiones, es libre (precio de mercado) de conformidad con el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada. Y asimismo, de conformidad con la Disposición Transitoria tercera del Decreto 149/2006, de 25 de julio, no procede comunicación alguna para la transmisión de estas viviendas protegidas al no resultar de aplicación a las mismas los derechos de tanteo y retracto legal previstos en el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Viviendas protegidas acogidas al régimen de protección del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre o normativa posterior:

Seleccione el municipio donde se ubica la vivienda

[Consejería de Fomento y Vivienda / Vivienda y Rehabilitación / Cálculo del precio máximo de viviendas protegidas \(juntadeandalucia.es\)](http://www.juntadeandalucia.es/consejeria-de-fomento-y-vivienda/vivienda-y-rehabilitacion/calculo-del-precio-maximo-de-viviendas-protegidas)

ARAGÓN

Desde 2008: Precio Módulo: 758 €

Se han actualizado los precios modificando ámbitos territoriales y aumentando sus coeficientes.

758,00 €	Módulo básico de Aragón (D60/2009- DA 1ª)				
		G	C	B	A
		Resto	Calatayud, Caspe, Ejea de los Caballeros, Tarazona y Zuera	Cuarte de Huerva, Utebo	Zaragoza capital
RG	Vivienda	1.212,80 €	1.516,00 €	1.637,28 €	1.685,79 €
	Anejos	727,68 €	909,60 €	928,37 €	1.011,48 €
RE	Vivienda	1.099,10 €	1.154,06 €	1.209,01 €	1.318,92 €
	Anejos	659,46 €	692,43 €	725,41 €	791,35 €
RT	Vivienda	1.364,40 €	1.705,50 €	1.841,94 €	1.896,52 €
	Anejos	818,64 €	1.023,30 €	1.105,16 €	1.137,91 €



Se declaran los siguientes municipios como ámbitos territoriales de precio máximo superior:

- Grupo A: En la provincia de Huesca: Huesca. En la provincia de Teruel: Teruel. En la provincia de Zaragoza: Zaragoza.
- Grupo B: En la provincia de Huesca: Barbastro y Jaca. En la provincia de Zaragoza: Cuarte y Utebo. Artículo 3.
- Grupo C: En la provincia de Huesca: Binéfar, Fraga, Monzón, Sabiñánigo y Sariñena. En la provincia de Teruel: Alcañiz, Andorra y Calamocha. En la provincia de Zaragoza: Alagón, Borja, Cadrete, Calatayud, Caspe, Ejea de los Caballeros, Épila, Fuentes de Ebro, La Almunia de doña Godina, La Muela, La Puebla de Alfindén, María de Huerva, Pinseque, Tarazona, Tauste, Villanueva de Gállego y Zuera.

ASTURIAS

1.- **LOS MÓDULOS SE ACTUALIZARON EN EL BOPA del 30 de diciembre de 2022** conforme a la siguiente tabla:

En el BOPA del 30 de diciembre de 2022 se publicaron los nuevos precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, de forma que, atendiendo a las reivindicaciones de CAC-ASPROCON, se han incrementado los módulos un 20% hasta llegar a los siguientes precios por metro cuadrado de superficie útil:

PRECIO BÁSICO		VIVIENDA VPA	VIVIENDAS P. CONCERTADAS	VIVIENDA R. ESPACIAL
909,60 €	GRUPO B	1.884,00 €	2.124,00 €	1.524,00 €
	GRUPO C	1.673,66 €	1.884,00 €	1.470,00 €
	GRUPO BÁSICO	1.455,36 €	1.637,00 €	1.320,00 €

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de garajes y trasteros será el 60 por ciento del precio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de VPA, y el 50 por ciento en las viviendas protegidas de precio concertado.

De momento no está prevista nuevas actualizaciones, aunque se ha solicitado la actualización anual de estos precios conforme al IPC, de manera que sean competitivos.



BALEARES

1.-EL MÓDULO DEPENDE DE LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LA VIVIENDA Y EL MUNICIPIO DÓNDE SE UBICA.

El precio máximo de venta por m² en las viviendas protegidas y viviendas de precio tasado.

Vivienda protegida de régimen general (en €/m² útil)

Venta	Etiqueta energética A	Etiqueta energética B	Etiqueta energética C-D	Etiqueta energética E
Municipio A	2.690,14	2.595,23	2.386,79	2.197,12
Municipio B	2.242,62	2.147,71	1.939,27	1.749,60
Municipio C	2.018,86	1.923,95	1.715,51	1.525,84

Vivienda de precio tasado

	Etiqueta energética A	Etiqueta energética B	Etiqueta energética C-D	Etiqueta energética E
R.E.S. (en €/m ² construido)	2.540,97	2.446,06	2.237,62	2.047,95

Vivienda de precio tasado

	Etiqueta energética A	Etiqueta energética B	Etiqueta energética C-D	Etiqueta energética E
R.E.S. (en €/m ² construido)	9,53	9,17	8,39	7,

Se actualizó el 20 de junio de 2022, publicado en el BOIB del 2 de julio de 2022.

No están previstas nuevas actualizaciones.



CANARIAS

1.- **MÓDULOS VPO:** Existen dos factores más de cara al precio de referencia:

- a) ámbitos territoriales de precio máximo superior (términos municipales de especiales dificultades de acceso, por ej. en zonas turísticas o tensionadas). En este caso, el Régimen Especial incrementaría ese precio de referencia en un 3% adicional y de un 6% en el caso de Régimen General.
- b) municipios de preferente localización que no tiene efectos multiplicadores.

Por tanto, para un Régimen General el precio máximo de referencia sería:

$$974 \times 1,45 \times 6\% = 1.497.03$$

Por otro lado, el Gobierno ha accedido a subir el módulo un 10% (lo que significaría que aplicándolo a lo anterior quedaría 1.646,73 y estamos pendientes de contestarles si es suficiente.

Claro está que en municipios “no principales” por llamarlo de alguna forma el precio máximo de referencia sería el que no tiene % de preferente localización más ese 10% que veremos si conseguimos aumentar algo más.

CANTABRIA

¿En cuánto está el módulo-s?

Precios máximos m² útil de venta

Vivienda: 1.394,72 €

Anejos vinculados: 836,83 €

Anejos no vinculados: 836,83 €

- A efectos económicos se computará máximo 25m² útiles de garaje y 8m² útiles de trastero.

Tipo régimen especial

Cuando los adquirentes sean unidades familiares cuyos ingresos no excedan de **2,5 veces el IPREM** y cumplan los requisitos para ser usuarios de viviendas protegidas exigidos en el art. 4 de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, serán calificadas además del tipo "régimen especial", siempre que su precio máximo de venta por m² útil no exceda de los siguientes precios y se adquiera para ser **destinada a domicilio habitual y permanente de sus propietarios.**



Los precios máximos por m² útil serán:

Vivienda: 1.307,55 €

Anejos vinculados: 784,53 €

Anejos no vinculados: 784,53 €

Precios máximos m² útil de renta

Vivienda: 69,74 €

Anejos vinculados: 41,84 €

Anejos no vinculados: 41,84 €

- A efectos económicos se computará máximo 25m² útiles de garaje y 8m² útiles de trastero.

¿Cuándo se actualizó?

En 2022

¿Están previstas nuevas actualizaciones?

Desconocemos.

CASTILLA Y LEÓN

Precio Módulo: 758 €

	VENTA		RENTA ANUAL	
	VPP	V JOVEN	VPP	V JOVEN
AM 1º	1.667,60	1.895,00	75,04	85,27
AM 2º	1.394,72	1.569,06	62,76	70,60
AM 3º	1.212,80	1.288,60	54,57	57,98

No se ha actualizado ni se prevén actualizaciones

CASTILLA -LA MANCHA

1.- EL PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA se establece mediante la aplicación del Módulo Básico Estatal en función de la tipología de la vivienda y de su localización.

El Módulo Básico Estatal vigente es el que se determinó en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, no habiendo sufrido modificación desde entonces. Su valor se sitúa en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil.



PRECIOS MÁXIMOS

€/m² superficie útil

	VPO Régimen Especial	VPO Régimen General	VPO Régimen Concertado	VPT Precio tasado	Iniciativa Pública- Privada	VPO Promoción Pública
ATPMS B*	1.368,94	1.564,51	1.760,07	1.877,41	2.065,16	1.001,19
ATPMS C*	1.220,38	1.394,72	1.569,06	1.673,66	1.841,03	892,62
Área Geográfica 1*	1.061,20	1.212,80	1.364,40	1.455,36	1.600,89	776,19
Área Geográfica 2*	909,60	1.061,20	1.212,80	1.273,44	1.400,78	679,17

En estos momentos se está estudiando una actualización del módulo, esperando que durante el mes de enero-febrero pueda aprobarse.

CATALUÑA

1.-¿En cuánto está el módulo-s? ¿Cuándo se actualizó? ¿Están previstas nuevas actualizaciones?

Los Precios máximos de venta se actualizaron el 2020, y se revisan cada año, en función del IPC. En 2022 se actualizaron con el índice medio (3,50%).

Los precios máximos a día de hoy, pendiente de la actualización del IPC, son:

RÉGIMEN GENERAL

Zona	VENTA		ALQUILER/CESIÓN USO	
	Vivienda (Euros/m ² de superficie útil)	Anexos (50% del precio de venta)	Vivienda (Euros/mes/m ² de superficie útil)	Anexos (50% del precio de alquiler)
A	2.459,43	1.229,71	9,23	4,62
B	1.998,29	999,14	7,5	3,74
C	1.767,72	883,85	6,63	3,31
D	1.537,15	768,57	5,76	2,89

RÉGIMEN ESPECIAL

Zona	VENTA		ALQUILER/CESIÓN USO	
	Vivienda (Euros/m ² de superficie útil)	Anexos (50% del precio de venta)	Vivienda (Euros/mes/m ² de superficie útil)	Anexos (50% del precio de alquiler)
A	2.161,61	1.080,80	8,11	4,05
B	1.873,40	936,7	7,02	3,52
C	1.657,23	828,62	6,21	3,1
D	1.441,07	720,53	5,4	2,7



RÉGIMEN PRECIO CONCERTADO

Zona	VENTA		ALQUILER/CESIÓN USO	
	Vivienda (Euros/m ² de superficie útil)	Anexos (40% del precio de venta)	Vivienda (Euros/mes/m ² d e superficie útil)	Anexos (40% del precio de alquiler)
A1	3.001,68	1.200,67	9,23	3,69
A2	3.001,68	1.200,67	9,23	3,69
A3	2.728,80	1.091,52	8,39	3,35
B	2.183,04	873,22	7,5	3
C	1.773,72	709,49	6,63	2,65
D	1.537,15	614,86	5,76	2,3

GALICIA

1.- EL PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA se establece según lo dispuesto en la siguiente tabla:

	NUEVO		ANTIGUO		INCREMENTOS VIVIENDA		INCREMENTOS ANEXOS	
	R. ESPECIAL		R. ESPECIAL		Neto	%	Neto	%
	PREC/M2 Vivienda	Anexos	PREC/M2 Vivienda	Anexos				
Z-2	1.085,00	651,00	985,40	591,24	99,60	10,11	59,76	5,51
Z-1	1.325,00	795,00	1.137,00	682,20	188,00	16,53	112,8	8,51
PMS	1.500,00	900,00	1.326,50	795,90	173,5	13,08	104,1	6,94
	R. GENERAL		R. GENERAL		Neto	%	Neto	%
	PREC/M2 Vivienda	Anexos	PREC/M2 Vivienda	Anexos				
Z 2	1.200,00	720,00	1.099,10	659,46	100,9	9,18	60,54	5,05
Z 1	1.450,00	870,00	1.212,80	727,68	237,2	19,56	142,32	9,82
PMS	1.585,00	951,00	1.402,30	841,38	182,7	13,03	109,62	6,92



	R. CONCERTADO		R. CONCERTADO		INCREMENTOS VIVIENDA		INCREMENTOS ANEXOS	
	PREC/M2 Vivienda	Anexos	PREC/M2 Vivienda	Anexos	Neto	%	Neto	%
Z 2	1.350,00	810,00	1.250,70	750,42	99,3	7,94	59,58	4,41
Z 1	1.522,00	913,20	1.364,40	818,64	157,6	11,55	94,56	6,21
PMS	1.774,00	1.064,40	1.773,72	1.064,23	0,28	0,02	0,168	0,01

Se actualizaron (primera columna) en agosto de 2021 y se prevé la actualización anual (de hecho, ya estamos hablando con la Consellería para actualizarlo a mitad de año).

MADRID

1.- **EL PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA** se establece según lo dispuesto en la siguiente tabla:

**VPO, VPP, VPPL, DE PROMOCIÓN PRIVADA, QUE NO HAYAN OBTENIDO
AYUDAS FINANCIADAS POR EL REAL DECRETO 801/2005*
PRECIOS MAXIMOS DE VENTA Y RENTA (EUROS POR M2 ÚTIL) VIGENTES A PARTIR DEL
4/4/2008**

Estos precios se establecen de acuerdo al REAL DECRETO 14/2008 de 11 enero (B.O.E.12/01/08)
Y la ORDEN 116/2008, de 4 de abril de 2008 (B.O.C.M. 04/04/08)

Precio Básico Nacional 758€ (B.O.E 12/01/08)

V.P.O RÉGIMEN GENERAL - V.P.P - V.P.P.B.		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (EUROS POR M2 ÚTIL)	VIVIENDA	1.940,48	1.576,64	1.394,72	1,212,80
	GARAGE Y TRASTERO	1.164,29	945,98	836,83	727,68
V.P.P.L. DEL DECRETO 11/2005		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (EUROS POR M2 ÚTIL)	VIVIENDA	2.425,60	1.970,80	1.743,40	1.516,00
	GARAGE Y TRASTERO	1.455,36	1182,48	1046,04	909,60
V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (EUROS POR M2 ÚTIL)	VIVIENDA	1.819,20	1.478,10	1.307,55	1.137,00
	GARAGE Y TRASTERO	1.091,52	886,86	784,53	682,20

Renta máxima para alquilar: 5% del precio máximo de venta

GARAJE MÁXIMO 25 M2 UTILES

TRASTERO MÁXIMO 8M2 ÚTILES



Año actualización del módulo: 2008. Esta prevista una actualización para la segunda mitad del 2023.

ZONA A: Viviendas en: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, San Sebastián de los Reyes.

ZONA B: Viviendas en: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz del Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torrelotones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.

ZONA C: Viviendas en: Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Moralzarsal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.

ZONA D: Viviendas en el resto de los municipios de la Comunidad de Madrid.

*Si el promotor o el adquirente hubiesen obtenido ayudas al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas o posteriores transmisiones se calculará aplicando al precio de venta inicial actualizado según la variación del Índice de Precios de Consumo registrado desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate, un coeficiente que será igual a 1,5.

MURCIA

La cuantía del módulo básico regional (MBR) queda fijada en ochocientos treinta euros (830,00) por metro cuadrado útil, que se corresponden con 1.740 euros en las principales zonas. Se actualizó en marzo de 2022 y se está negociando nuevas actualizaciones.

NAVARRA

Módulo Ponderado: 1.456,96€, sin ponderar: 1.398,68€.

Se actualizó por Ley foral 28/2022 que determina el Módulo de vivienda protegida 2023, publicada en BON 212, de 26 de octubre.

En dicha Ley se definía el precio del módulo para 2023 y se establecía la excepcionalidad de poder aplicarlo a los expedientes de vivienda protegida cuya solicitud de calificación provisional se realizara en el periodo que media entre la entrada en vigor de la LF (27 de octubre) y el 31 de diciembre de 2022.

A final de año 2023, se prevé la actualización para 2024, salvo que la Consejería de Vivienda estime otra cosa.



LA RIOJA

Módulo a 758 euros, desde el año 2008 y sin previsión de actualización.

VALENCIA

1.-Precio módulo 2.200 euros.

Actualizado en enero 2023

Están previstas nuevas actualizaciones: Revisión con incremento costes en +/- 5%

II) PLAZOS DE DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN. ¿SE PERMITE LA DESCALIFICACIÓN ANTES DE LA EXPIRACIÓN DEL RÉGIMEN: REQUISITOS?

ANDALUCÍA

Transmitir o poner en alquiler una vivienda protegida

Las personas propietarias de una vivienda protegida que estén interesadas en transmitir o ponerla en alquiler antes de que finalice su periodo de protección, deberán proceder según lo indicado en la [Ley 13/2005](#), de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y el Reglamento de Vivienda Protegida aprobado por [Decreto 149/2006](#), de 25 de julio, modificado por el [Decreto 161/2018](#), de 28 de agosto.

Durante el período de protección, la vivienda está sujeta a un **precio máximo** y las **personas destinatarias**, pese a no tener la obligación de estar inscritas en el Registro de Demandantes, deberán cumplir con el resto de requisitos necesarios para acceder a una vivienda protegida.

Cuándo puedo transmitir o poner en alquiler una vivienda protegida?

La persona propietaria, previa autorización de la Delegación Territorial correspondiente, podrá transmitir la vivienda, alquilarla o ceder su uso una vez hayan transcurrido diez años desde la fecha de formalización de la escritura pública o, en el caso de promotores individuales para uso propio, desde la fecha de la calificación definitiva. Esta condición puede exceptuarse en los siguientes casos, contemplados en el artículo 26 del Reglamento de Viviendas Protegidas:

- Cualquier cambio en la situación laboral.
- Incremento de los miembros de la unidad familiar.
- Necesidad de un miembro de la unidad familiar mayor de 65 años.
- Ser algún miembro de la unidad familiar víctima del terrorismo.
- Ser algún miembro de la unidad familiar víctima de la violencia de género.
- Otras situaciones sobrevenidas con incidencia en la unidad familiar, entre otras, el fallecimiento o la discapacidad de alguno de sus miembros, o la nulidad, la separación matrimonial o de uniones de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho.



- Tratarse de la transmisión de un porcentaje de la vivienda a quien ya fuese titular de parte de la misma. Se entenderán comprendidos en este último supuesto las particiones de herencia y disoluciones de condominio y de sociedades conyugales, cuando una de las personas titulares adquiera la totalidad de la vivienda abonando en metálico el valor de la parte de las demás titulares.
- Otras que establezca el Plan de Vivienda.

ARAGÓN

Plazos de duración de régimen de protección. Descalificación requisitos

PLANES/ NORMA	DESCALIFICACIÓN				
	VPP	VPO/VPA			
D.2114/1698	NO	15 años por aplicación de la DT 7ª de las ley 24/2003			
R.D. Ley 31/1978	NO	15 años por aplicación de la DT 7ª de las ley 24/2003			
Ley 24/2003	NO	Reg. Gral.: 15 años	art. 6 (vivienda de precio tasado excepto las concertadas o convenidas (VPT exp): 10 años		Promoción privada concentrada por convenio: 20 años
P.2009/2012	NO	Financiación Estatal	NO financiación estatal (ley 24/2003)		
		NO	Regla Gral.: 15 años	Art. 6c (VPT exp) 10 años	Promoción privada concentrada por convenio: 20 años
P.2005/2009	NO	Financiación Estatal, excepto VPT	Vivienda de Precio Tasado, con o sin financiación estatal		NO financiación estatal
		NO	art. 6 (VPT exp): 10 años	Promoción privada concentrada por convenio: 20 años	Regla Gral.: 15 años
P.2002/2005	NO	Financiación Estatal	NO financiación estatal		
		15 años	Hasta 31/12/2003 15 años por aplicación de la DT7ª ley 24/2003	A partir de 01/01/2004 (entrada en vigor ley 24/2003)	Regla Gral.: 15 años
P. 1998/2001	NO	15 años por aplicación de la DT 7ª de las ley 24/2003			



PLANES/ NORMA	DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
D. 2114/1968	50 años
R.D. Ley 31/1978	30 años
Ley 24/1003	30 años desde calificación definitiva salvo se establezca un plazo superior en concretas actuaciones protegidas
P. 2009/2012	Financiación estatal (RD. 2066/2008) Regla gral. 30 años
	NO financiación Estatal Permanente en suelo de reserva obligatoria o dotacional mientras subsista el régimen del suelo 30 años , salvo que se establezca un plazo superior en concretas actuaciones protegidas
P2005-2009	Financiación estatal (RD. 801/2005)
	NO financiación Estatal/ Precio tasado Regla gral. 30 años Permanente en viviendas del "programa joven" hasta su demolición 30 años , salvo que se establezca un plazo superior en concretas actuaciones protegidas
P.2002/2005	30 años
P. 1998/2001	30 años

ASTURIAS

A fecha enero de 2022, la duración del régimen legal de la VPA será de 30 años, conforme a los Decretos de precios 11/2006 y 18/2007 (las están calificando conforme al Decreto estatal de 1978), salvo que el suelo proceda de patrimonio público, en cuyo caso será hasta la declaración de ruina.

Las viviendas protegidas concertadas de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, su régimen legal será de aplicación hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda.

CALIFICACIÓN	DURACIÓN DE LA PROTECCIÓN (desde calf. Def.)
Decreto 2114/68	50 años
RD 31/78	30 años
Plan Nacional 81-83	30 años
Idem 84-87	30 años
Idem 88-92	30 años
Idem 92-95	30 años
Idem 96-99	30 años
Idem 1998-2001	30 años
Idem 05-08	30 años
Idem 09-12	30 años o permanentemente si se han construido sobre suelo dotacional público



BALEARES

PLAZO DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN: No se permite la descalificación.
La calificación de VPO es permanente.

CANARIAS

PLAZOS DE DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN. 30 años

¿Se permite la descalificación antes de la expiración del régimen: requisitos?
Venta Si. No descalificación.

CANTABRIA

PLAZOS DE DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN. ¿Se permite la descalificación antes de la EXPIRACIÓN DEL RÉGIMEN: REQUISITOS?

Se aplica normativa estatal

CASTILLA Y LEÓN

PLAZOS DE DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN. 30 años.

Si se permite descalificación antes de expirar el régimen

CASTILLA LA MANCHA

2.-PLAZOS DE DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Vivienda de precio tasado VPT (Figura autonómica)

10 AÑOS, cuando se promuevan sobre suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas

15 AÑOS, cuando se promuevan sobre los siguientes tipos de suelos:

- que formen parte del patrimonio público
- incluidos en catálogos de suelo residencial público
- que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización
- que hayan sido enajenados por las Administraciones y empresas públicas.

VPO: 30 años

No se permite la descalificación voluntaria



CATALUÑA

Plazos de duración del régimen de protección.

- Sobre suelos de reserva la calificación es PERMANENTE, mientras el suelo mantenga la calificación.
- Sobre suelos privados, la calificación

TIPO DE SUELO	AYUDAS	PLAZO DE PROTECCIÓN	
		Demanda fuerte/acreditada	Áreas nos acreditadas
Suelos libres	Con ayudas	20 años	10 años
Suelos libres	Sin ayudas	10 años	5 años

NO SE PERMITE LA DESCALIFICACIÓN ANTES DE LA EXPIRACIÓN DEL RÉGIMEN: hay que agotar el régimen de protección.

GALICIA

El plazo de duración del régimen de protección es:

- para las viviendas protegidas de promoción pública: 50 años
- para las viviendas protegidas de promoción privada sobre suelo desarrollado por un promotor público: 30 años.
- para el resto: 25 años si es ámbito territorial de precio máximo superior (los ayuntamientos de La Coruña, Santiago, Vigo, Orense y Pontevedra)
 - 20 años: zona 1 (Lugo, Ferrol y los municipios importantes)
 - 15 años: zona 2 (el resto de pequeños municipios)

Y siempre respetando los plazos establecidos en la normativa estatal de financiación correspondiente.

Desde el año 2021: No cabe la descalificación de una vivienda.

MADRID

Plazos de duración del régimen de protección. **15 años.**

Se permite la descalificación antes de la expiración del régimen, Sí puedes venderla al precio máximo legal de venta establecido, para cada municipio de la Comunidad de Madrid, vigente en el momento de efectuarse la transmisión. Una vez transcurrido el período de protección, podrás venderla a precio libre.



MURCIA

1. El régimen de protección de las viviendas protegidas se extenderá durante diez años computados a partir de la fecha de su calificación definitiva excepto que, por la Consejería competente en materia de vivienda, se autorice el cambio de uso o se ejercite la opción de compra a que se refiere el apartado siguiente.
2. En caso de arrendamiento con opción de compra, la persona arrendataria podrá ejercer esta opción en cualquier momento, siempre atendiendo a la limitación de protección total de 10 años.
3. En todo caso, las viviendas protegidas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida, estarán sujetas al régimen legal de protección mientras se mantenga la calificación del suelo.
4. Las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán por las siguientes causas:
 - a) El mero transcurso del plazo a que se refiere el número 1 de este artículo, sin que sea necesaria ninguna declaración especial al efecto.
 - b) La descalificación, a petición de la persona titular de la propiedad, que se podrá solicitar durante la vigencia del régimen legal de protección, una vez transcurrido el plazo y las condiciones establecidas en el artículo 12. No podrán ser objeto de descalificación las viviendas protegidas calificadas expresamente para arrendamiento mientras mantengan dicho régimen de uso.
 - c) La descalificación como sanción impuesta a través del correspondiente procedimiento sancionador de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 6/2015, de 24 de marzo y demás normativa aplicable.

¿Se permite la descalificación antes de la expiración del régimen: requisitos?

En suelo calificado para VPO no es posible.

En suelo libre puede solicitarse devolviendo las ayudas obtenidas.

Transcurridos cinco años, contados a partir de la fecha de calificación definitiva, la persona titular de la propiedad podrá solicitar la descalificación de la vivienda. La Consejería competente en materia de vivienda podrá conceder la descalificación siempre que no se deriven perjuicios para terceros y previo reintegro del importe de las bonificaciones tributarias y de otro tipo con los intereses legales correspondientes.

NAVARRA

La Ley Foral 20/2022 de 1 de julio para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad foral de Navarra, modificó la Ley foral 10/2010 de Derecho a la vivienda en Navarra y en su artículo 43. Duración del régimen de protección dice:

1. El régimen de las viviendas protegidas tendrá duración indefinida. No se admitirá la descalificación anticipada de las viviendas protegidas.
2. La duración del régimen de protección de las viviendas de protección oficial calificadas en régimen de cesión de uso será indefinida



LA RIOJA

Plazos de duración del régimen de protección. ¿Se permite la descalificación antes de la expiración del régimen: requisitos?

La duración de la protección está establecida en 30 años sin posibilidad de descalificación antes de la expiración del régimen.

C. VALENCIANA

Plazos de duración del régimen de protección. Vida útil ¿Se permite la descalificación antes de la expiración del régimen: requisitos? Sí pero derecho adquisición Generalidad

III.-PORCENTAJES DE RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

ANDALUCIA

Los porcentajes de reserva son: 30 % nueva urbanización y 10 % reforma interior.

ARAGÓN

En cuanto a la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas hay que estar a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, que se remite en cuanto a porcentajes a la legislación básica del estado (artículo 20.1.b TRLSyR, en su caso, con el juego de su Disposición Transitoria Primera).

Artículo 5. Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas.

1. Las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas se ajustarán a los siguientes criterios:

- a) Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de su desarrollo, deberán establecer, en suelo urbano no consolidado que deba someterse a actuaciones de renovación urbana que impliquen la reurbanización del ámbito, o urbanizable, cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta.*
- b) En los municipios con población de derecho superior a tres mil habitantes y que no sean capitales de provincia, mediante acuerdo del Gobierno de Aragón podrá establecerse una reserva mínima inferior de la establecida en la legislación básica del Estado, por encima, en todo caso, del 10 por 100, cuando se justifique por razones de satisfacción de la demanda de vivienda protegida.*
- c) En municipios con población de derecho no superior a tres mil habitantes no existirá obligación de reserva de suelos con dicha finalidad, sin perjuicio de que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento.*



Por otra parte, la Circular de 2 de diciembre de 2009, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y de la Dirección General de Urbanismo, sobre criterios de aplicación de la normativa de reserva y exención de viviendas y de coordinación de los órganos de la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón con competencia en materia de vivienda (BOA nº 5 de 11 de enero de 2010), que no ha sido desplazada oficialmente, pero se dictó atendiendo a una regulación que ya ha variado.

En cuanto a Zaragoza capital, con el fin de solucionar el problema concreto que se dio en el desarrollo y ejecución del PGOU de Zaragoza a raíz del desorbitado régimen de reservas que introdujo en la LMUVP el Decreto-ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico, con el agravante de su Disposición Transitoria Novena (posteriormente, la Ley 1/2008, de 4 de abril), el Gobierno de Aragón acordó, el 7 de febrero de 2012, aprobar las exenciones parciales o totales de la reserva para vivienda protegida de todas las áreas de intervención en suelo urbano no consolidado del PGOU de Zaragoza, que no se habían desarrollado hasta la fecha, manteniendo el porcentaje de reserva (como máximo el 18,18%) que el Plan General había dispuesto en el documento aprobado definitivamente en 2001. Pese a todo el revuelo y retrasos que la Administración generó, antes y después de esta medida, siempre se ha estado a las reservas previstas en el PGOU (SUNC, 18,18 %, equivalente al 10 % del aprovechamiento medio del ámbito por aplicación del coeficiente de ponderación 0,5).

ASTURIAS

El 10% de VPP de cesión obligatoria para el ayuntamiento y una reserva del 30% de VPP. Se admite la concentración de toda la reserva de VPP prevista en el PGO en uno o más ámbitos.

BALEARES

Reserva 30 %

CANARIAS

Mínimo 30% de las viviendas previstas.:

Reserva:

- Municipios de entre 1.000 y 5.000 habitantes: no menos del 10%.
- Municipios de menos de 1.000 habitantes: no hay obligación de hacer reserva.

CANTABRIA

Porcentaje de reserva 30 %

CASTILLA Y LEÓN

Reserva 30 %. Porcentaje vivienda protegida



CASTILLA LA MANCHA

Tras la entrada en vigor de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, queda así:

Los Planes de Ordenación Municipal de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles durante el periodo de vigencia del plan.

A estos efectos, los Planes de Ordenación Municipal y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento para su desarrollo, deberán establecer las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas que garanticen una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y que comprenda, como mínimo:

- a) En municipios que cuenten con 50.000 habitantes de derecho o más: los terrenos necesarios para realizar el treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización y el diez por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, siempre que tengan la naturaleza de actuaciones urbanizadoras.

Mediante orden de la persona titular de la consejería, emitida a petición del Pleno del municipio correspondiente y previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrá eximirse de esta obligación por periodo de dos años a aquellos municipios que en, al menos, tres de los últimos cuatro años presenten disminución de su población o cuando presenten pérdida de población en el acumulado de los seis últimos años, y en dicho periodo cada incremento anual que pudiera concurrir sean inferior al uno por ciento respecto a la cifra de población del año anterior y, en cualquier caso, siempre que no existan demandantes de vivienda protegida en el municipio inscritos en el registro administrativo correspondiente.

- b) En municipios con más de 5.000 habitantes y menos de 50.000 habitantes de derecho: se determinará para cada actuación, siempre que exista demanda acreditada y suficiente en los registros administrativos correspondientes en el momento de su aprobación, los terrenos necesarios para atender dicha demanda y con el límite del treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización.



CATALUÑA

30% en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado

- o En el Área Metropolitana de Barcelona (AMB), el porcentaje es del 40%. La mitad como mínimo de las reservas se tienen que destinar específicamente a régimen de arrendamiento.

La Ley de Urbanismo permite que los ayuntamientos, con modificación del Plan General, puedan establecer un 30% de reserva, en suelo urbano consolidado. Está en vigor en Barcelona, y en trámite en:

- o Mataró
- o Montcada y Reixach
- o Tarrasa
- o Ripollet

GALICIA

30% en suelo urbanizable o urbano no consolidado en que sea necesario procesos de urbanización.

- o 10% en suelo urbano no consolidado en que sea necesario procesos de reforma interior o renovación urbana
- o en las actuaciones de dotación no hay obligación de reservar.

Pero, y es muy importante, se permite a los ayuntamientos que reduzcan esos porcentajes teniendo en cuenta el número de inscritos en el Registro de demandantes de VPO de la Xunta de Galicia.

MADRID

Porcentaje de reserva 30 %

MURCIA

Existe un 30% en planeamiento de vivienda protegida.

NAVARRA

La Ley Foral 20/2022 de 1 de julio para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad foral de Navarra,

50% libre

50% protegida. De las protegidas, 60% VPO (y el 35% de esas VPO son de alquiler protegido) y 40% VPT



CATALUÑA

30% en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado

- o En el Área Metropolitana de Barcelona (AMB), el porcentaje es del 40%. La mitad como mínimo de las reservas se tienen que destinar específicamente a régimen de arrendamiento.

La Ley de Urbanismo permite que los ayuntamientos, con modificación del Plan General, puedan establecer un 30% de reserva, en suelo urbano consolidado. Está en vigor en Barcelona, y en trámite en:

- o Mataró
- o Montcada y Reixach
- o Tarrasa
- o Ripollet

GALICIA

30% en suelo urbanizable o urbano no consolidado en que sea necesario procesos de urbanización.

- o 10% en suelo urbano no consolidado en que sea necesario procesos de reforma interior o renovación urbana
- o en las actuaciones de dotación no hay obligación de reservar.

Pero, y es muy importante, se permite a los ayuntamientos que reduzcan esos porcentajes teniendo en cuenta el número de inscritos en el Registro de demandantes de VPO de la Xunta de Galicia.

MADRID

Porcentaje de reserva 30 %

MURCIA

Existe un 30% en planeamiento de vivienda protegida.

NAVARRA

La Ley Foral 20/2022 de 1 de julio para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad foral de Navarra,

50% libre

50% protegida. De las protegidas, 60% VPO (y el 35% de esas VPO son de alquiler protegido) y 40% VPT

«1. El planeamiento urbanístico deberá incluir determinaciones para asegurar el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:



- a) En municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona y en municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 10.000 habitantes: el 50 % de la nueva capacidad residencial, entendida como el incremento del número de viviendas prevista en cada sector o ámbito equivalente, previsto en actuaciones de nueva urbanización, dotación, sustitución, y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 3, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del Pleno, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en el apartado 4.c) del presente artículo.
- No obstante lo anterior, salvo en los municipios incluidos en el ámbito de planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona, cuando se justifique que una actuación de urbanización es objetivamente inviable y hayan transcurrido al menos cuatro años desde la publicación en el “Boletín Oficial de Navarra” de la aprobación definitiva del Plan Municipal, los Ayuntamientos podrán solicitar mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno, ante el departamento con competencias en materia de vivienda, que el anterior porcentaje se pueda reducir hasta el 30 por 100 de la nueva capacidad residencial. Este departamento emitirá un informe donde se contrastará la justificación de inviabilidad presentada, estimando o desestimando la solicitud. En caso de estimación, deberá establecer el nuevo porcentaje en base al estudio de inviabilidad realizado.
- b) En municipios que, teniendo en cuenta las previsiones. del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 2.000 habitantes e inferior a 10.000 habitantes: el 35 % de la nueva capacidad residencial prevista en actuaciones de nueva urbanización, dotación y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 10, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del Pleno.
- No obstante lo anterior, cuando se justifique que una actuación de urbanización es objetivamente inviable y hayan transcurrido al menos cuatro años desde la publicación en el “Boletín Oficial de Navarra” de la aprobación definitiva del Plan Municipal. los Ayuntamientos podrán solicitar mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno, ante el departamento con competencias en materia de vivienda, que el anterior porcentaje se pueda reducir hasta el 10 por 100 de la nueva capacidad residencial. Este departamento emitirá un informe donde se contrastará la justificación de inviabilidad presentada, estimando o desestimando la solicitud. En caso de estimación, deberá establecer el nuevo porcentaje en base al estudio de inviabilidad realizado.
- c) En municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población inferior a 2.000 habitantes: el 20 % de la nueva capacidad residencial prevista en actuaciones de nueva urbanización y renovación reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 25, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno.



LA RIOJA

Porcentaje de reserva para vivienda protegida: 30 %

C. VALENCIANA

Porcentaje de reserva para vivienda protegida: 30 %

IV POSIBILIDAD DE MONETIZAR DICHA RESERVA

ANDALUCIA

La legislación andaluza no admite esa posibilidad.

ASTURIAS

Sí, parcela mínima. El 10% si ese aprovechamiento de cesión no es susceptible de ejecución individualizada.

ARAGÓN

Cuando no se pueden hacer efectivas por resultar inviable la calificación, las reservas podrán sustituirse, en las condiciones que establezca el Gobierno de Aragón, su equivalente en metálico, por importe equivalente a la diferencia del precio de mercado de los aprovechamientos residenciales no sujetos a protección y el precio máximo medio legalmente establecido para la vivienda protegida.

No se tiene constancia de que se hayan llevado a cabo en estos términos, puede que en alguna de las “falsas” actuaciones de dotación del Ayuntamiento de Zaragoza, pero no en un tracto ordinario de planeamiento y gestión urbanística.

BALEARES

No existe posibilidad de monetizar la reserva.

CANARIAS

Voluntarista.

CANTABRIA

Ha sido habitual.

CASTILLA Y LEÓN

No monetización de Reserva.



CASTILLA LA MANCHA

Se pueden monetizar las procedentes de cesiones de suelo, pero no las de reserva.

1.4. Las cesiones previstas en el presente artículo podrán ser sustituidas motivadamente, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la entrega de su equivalente económico en los términos del apartado 1.3 del artículo 69.1 de esta ley, en los siguientes supuestos:

- a) Las cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo previstas en este artículo cuando no deba cumplirse su destino para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- b) Cuando se trate de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora previstos en el apartado B) del número 3, del artículo 45, sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de éstas y no sea posible sustituir ésta por la entrega de una superficie edificada integrada en el seno de dicho ámbito, de valor equivalente al valor legal del suelo sustituido o del aprovechamiento adicional atribuido.

CATALUÑA

No está prevista la posibilidad de monetizar dicha reserva.

GALICIA

Ha desaparecido en la Ley toda referencia expresa. En la práctica, se concreta dicha reserva en suelos que se adjudican el ayuntamiento y éste enajena dicha parcela.

MADRID

Si hay posibilidad de monetizar dicha reserva.

El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas, en caso de justificarse la imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, podrá sustituirse por alguna de las siguientes fórmulas:

- a) La entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito.
- b) La entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea.
- c) Su equivalente económico, con destino a la mejora de las redes públicas locales del área homogénea que deberá materializarse en un plazo máximo de cinco años desde su entrega.



La cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento se determinará atendiendo únicamente al incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento y se concretará en un 5 por ciento del referido incremento. Esta cesión podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. El plazo máximo para materializar las actuaciones será de cinco años desde su entrega.

MURCIA

No hay posibilidad de monetizar.

NAVARRA

No hay posibilidad de monetizar.

LA RIOJA

No hay posibilidad de monetizar dicha reserva.

C. VALENCIANA

Posibilidad de monetizar dicha reserva.

Respecto al segundo bloque del presente documento, se desprende que mediante declaración responsable se pueda solicitar la **licencia de primera ocupación** en las Comunidades de Andalucía, Aragón, Castilla La-Mancha, Castilla y León, Madrid, Murcia y C. Valenciana.

Cabe señalar el caso de Extremadura que se solicita la citada licencia de primera ocupación mediante resolución expresa y el plazo máximo es de 1 mes y si no se entenderá adquirida por silencio administrativo positivo.

En el caso de la **licencia de obras** en Madrid suelen superar los 14 meses en ocasiones y en Valencia capital puede tardar 18 meses. Y sólo se concede por silencio administrativo en los casos de Andalucía y Castilla- La Mancha y Extremadura en las causticas expuestas en el cuadro comparativo que acompaña al presente documento. Se destaca que en Aragón se tarda entre 3 y 7 meses y en Murcia aproximadamente 7 meses, si se va por la vía preferente de la Oficina Profesional que se debe a un Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y APIRM, en caso contrario tardaría 14 meses.

En cuanto a la licencia básica, se admite en Madrid y en La Rioja dependiendo del municipio. En Andalucía y Valencia no existen licencia básica como tal, pero permiten licencia de obras parciales.



Finalmente, en lo relativo a las **Entidades de Certificación de Conformidad Municipal**, se admiten en las CC.AA de Andalucía, Castilla La-Mancha, Galicia y Comunidad Valenciana, pero en general tienen que tener un informe de supervisión por parte del Técnico de Ayuntamiento.

Cabe destacar el caso concreto de Cataluña en la que opera un informe de idoneidad que funciona bien y se ha implantado sólo en los ayuntamientos de Barcelona y Lérida.

NORMATIVA DE LAS CC.AA EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA

CC.AA	LICENCIA 1ª OCUPACIÓN / DECLARACIÓN RESPONSABLE/COMUNICACIÓN PREVIA	LICENCIA DE OBRA	ECCOM (Entidades de certificación de conformidad municipal)/ECUs/entidades de similar deonomiación
ANDALUCÍA	Declaración responsable	<p>Plazo legal para la obtención de las licencias urbanísticas de manera expresa: 3 meses y el plazo real varía en función de cada Administración. El concepto de "licencia básica, o similar" no figura en la legislación andaluza. Si podrán reglamentariamente otorgarse licencias de obras parciales que autorice la ejecución por fases de un proyecto básico de ejecución, por lo tanto podría servir para lograr los fines pretendidos con la "licencia básica" Respecto al Silencio administrativo: La Administración estará obligada a dictar resolución expresa en el procedimiento de otorgamiento de licencias que será notificada en el plazo de 3 m desde que se presentó la documentación en el registro electrónico municipal, transcurrido el plazo máximo sin notificación de la resolución expresa se entenderá estimada, salvo en el caso de los supuestos recogidos en la legislación estatal. Y no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa urbanística. Serán expresos, con silencio administrativo negativo en caso de vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, los actos que autoricen:</p> <p>a) Movimientos de tierra y explanaciones que sean independientes de proyectos urbanización, edificación o construcción en suelo rústico. b) Las obras de edificación de nueva planta en cualquier clase de suelo, y la construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico. c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en suelo rústico. d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público resolución expresa en el procedimiento de otorgamiento de licencias, que será notificada en el plazo máximo de tres meses desde que se presente la documentación completa en el registro electrónico municipal. El transcurso del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legítima a los interesados para entenderla estimada, salvo los supuestos previstos en la legislación estatal. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa territorial o urbanística.</p>	Se admiten entidades privadas puedan constituirse en entidades urbanísticas certificadoras que tienen carácter potestativo para las administraciones públicas. El plazo de emisión de los informes de dichas entidades no está regulado ni por Ley ni por Reglamento, por lo tanto se deberá estar a lo dispuesto en el contrato o en el convenio suscrito con la administración. El contenido de los informes o certificados de las Entidades Urbanísticas Certificadoras no tendrán carácter vinculante para la Administración, ni limitan o excluyen las actuaciones administrativas de verificación, comprobación o inspección respecto a las actuaciones que tengan que realizar la administración en el ejercicio de sus funciones. En el caso, de que dicha entidad certificadora actué en el marco de colaboración con la Administración, el contenido de los informes emitidos podrán ser tenidos en cuenta por los servicios municipales en los procedimientos de otorgamiento de licencias o de comprobación de las declaraciones responsables. No obstante, será necesaria la emisión de los preceptivos informes municipales que deberán pronunciarse de forma expresa sobre la adecuación de la actuación objeto de intervención administrativa.
ASTURIAS	0	<p>El plazo de obtención legal depende de si lo especifica la ordenanza (6 meses) o no lo especifica, en cuyo caso será de 3 meses. El pasado 3 de noviembre se publicó el Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en el que se especifica que se dispondrá de un plazo de seis meses para solicitar la licencia de obra, y de tres meses para iniciarla una vez obtenida la misma. El plazo de obtención real se desconoce. Para la solicitud de licencia es necesario un proyecto básico y para comenzar a trabajar un proyecto de ejecución. No se admite silencio administrativo positivo.</p>	Se desconoce
ARAGÓN	Declaración responsable	<p>Para dar comienzo a las obras se necesita licencia con proyecto básico. El proyecto de ejecución se puede presentar en el plazo de 1 año desde la notificación del otorgamiento de la licencia como proyecto básico. Plazo legal de 3 meses. Mitad de plazo si tiene visado e informe de idoneidad del colegio profesional. Plazo real en el ayuntamiento de Zaragoza depende de la carga de trabajo del Servicio de Licencias, pero se sitúa entre 3-7 meses. Se admite silencio negativo.</p>	No tienen entidades reconocidas
BALEARES	Requiere resolución expresa . No existe plazo legal para la concesión de licencia sino el final de obra que se hace alrededor 3 meses desde que se solicita.	<p>Plazo: 2 años. No se admite licencia básica para empezar la obra y el silencio administrativo es negativo a excepción de la licencia de demolición.</p>	No tienen entidades reconocidas
CANARIAS	Sujeta a comunicación previa que habilita para la ejecución comunicada y se podrá hacer valer ante la Administración o cualquier persona física o jurídica, pública o privada	<p>No se admite licencia básica para empezar la obra. No se admite silencio positivo.</p>	No tienen entidades reconocidas
CANTABRIA	Resolución expresa. Plazo legal: 3 meses y plazo real 8 meses	<p>No se admite licencia básica para empezar la obra. Plazo legal: 3 meses y plazo real 12 meses. No se admite licencia básica para empezar a trabajar en la obra legalmente si se admite el silencio administrativo positivo, pero no tiene ninguna viabilidad en cuanto a financiación</p>	No están implantadas
CATALUÑA	Por Comunicación Previa y se obtiene la licencia a los 30 días de la comunicación	<p>No se admite licencia básica para empezar la obra. No se admite silencio positivo.</p>	<p>Existe el "Informe de Idoneidad Técnica (IIT)", regulado por la Ley de Urbanismo, que previa incorporación en la Ordenanza del Plan General, permite la revisión por técnico externo, de todas las normativas sectoriales, y en este supuesto se libera a los técnicos municipales de cualquier responsabilidad al respecto. Con ello los técnicos municipales únicamente tienen que verificar la normativa urbanística. En este momento ha sido implementada por los ayuntamientos de Barcelona y Lérida. Si, es potestativo del ayuntamiento su admisión. Se admite en Obra Nueva y Rehabilitación. Lo splazo del IIT se obtiene en 30 días. Si incorporan en las Ordenanzas del Plan General el sistema, No hace falta supervisión los ayuntamientos.</p>
CASTILLA Y LEÓN	Declaración Responsable	<p>No se admite silencio positivo</p>	Se desconoce
CASTILLA-LA MANCHA	Declaración responsable. 15 días para que giren visita a los técnicos.	<p>Se admite en la licencia de obra por declaración responsable (1. obras escasas entidad constructiva en suelo urbano consolidado; 2. obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbanos consolidado; la ocupación e utilización de obras del pto 3 siempre que se encuentren terminadas; 4. la 1ª ocupación y utilización de nuevas edificaciones siempre que estén terminadas; 5. Las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar mediante captadores térmicos o paneles fotovoltaicos cubiertas edificaciones y otras construcciones auxiliares, en los espacios de parcelas en suelo urbanos no ocupados por las edificaciones, puntos de recarga de vehículos eléctricos situados dentro de las edificaciones). Se admite Silencio administrativo positivo, sólo en los casos de que dicha declaración responsable en 15 días no hayan girado visitas a los técnicos.</p>	Están prevista en la normativa autonómica de que se pueda alcanzar un convenio con colegios profesionales para este tipo de encomiendas, pero no existen ni se han puesto en marcha
EXTREMADURA	Resolución expresa. Plazo máximo 1 mes, sino se entenderá concedida por silencio administrativo positivo.	<p>Licencia y se admite el silencio administrativo positivo.</p>	
GALICIA	Comunicación previa de primera ocupación: Presentación mínimo 15 días hábiles antes de la fecha de comienzo de la ejecución. Transcurrido dicho plazo se considera "título habilitante" para el comienzo de obra.	<p>No existe la figura de la licencia básica, pero sí la licencia de obra normal que se concede sobre el proyecto básico conforme con el CTE y por resolución expresa. Plazo concesión: legal 3 meses, real 1 año.</p>	Se admiten las ECCOM , en el ámbito de urbanismo (licencias), no en el planeamiento. Con anterioridad sólo se admitían en materia de licencia de actividad. Es potestativo para el ayuntamiento aceptar la actuación de dichas entidades y parece que se admitirán tanto para obra nueva como para 1ª ocupación. Plazo para resolución expediente: si el proyecto se presenta con un certificado ECCOM se reduce 1 mes Si puede ser supervisada la certificación de la entidad y el ayuntamiento puede resolver en sentido contrario.
LA RIOJA	Resolución expresa real 3 meses. No se admite la Declaración responsable y la comunicación previa sólo para licencias de obras menores.	<p>Licencia básica: Depende del municipio. En Logroño sí existe licencia básica (aprobación de proyecto que no te permite el inicio de obra) y necesitas licencia.</p>	No se permite, no está regulado en ningún supuesto.
MADRID	Declaración responsable.	<p>Licencia de obra. Plazo concesión: legal 3 meses, real 7-10 meses. Aunque hay ayuntamientos con plazo que en ocasiones superan 12-14 meses. Licencia básica. El Proyecto básico permite ejecutar vaciado, movimiento de tierras, cimentación y estructura hasta envolvente. Practicamente todo excepto instalaciones. No se admite silencio administrativo positivo.</p>	Sí se admiten, aunque es potestativo del ayuntamiento su admisión. Se admiten en obra nueva, LPO, actividades. Los plazos de emisión de su informe son: Declaración responsable 15 días y procedimiento de licencias 1 mes. Hay que cumplir la normativa de la CAM y las declaraciones responsables están supervisadas por las ECUs o los técnicos de los Ayuntamientos, por lo que las ECUs no tienen que ser supervisadas por los técnicos.
MURCIA	Declaración responsable. Plazo legal 3 meses y la solicitud debe acompañarse de la documentación necesaria. Plazo real se retrasa porque los aparejadores del servicio técnico tienen que ir a la vivienda	<p>Plazo legal: Por lo general 3 meses a contar desde el día de la presentación de la solicitud, aunque la notificación de reparos o el requerimiento efectuado al interesado suspende el cómputo del plazo. En el caso de que se precise autorización de otra Administración, previa a la licencia municipal, el cómputo del plazo para el otorgamiento de licencia se suspenderá hasta la acreditación ante el ayuntamiento de la resolución que ponga fin al expediente tramitado por dicha Administración. plazo de obtención real es de 7 meses aproximadamente si va por vía preferente Oficina Profesional (Convenio entre el Ayuntamiento y APIRM), en caso contrario 14 meses. Estamos trabajando para reducir estos plazos que tras la problemática de las zonas inundables empeoraron considerablemente. No se admite las licencias por silencio administrativo en contra de la legislación o planeamiento aplicable. Transcurrido el plazo sin haberse notificado se entenderá desestimada la petición. Por lo tanto, no se admite el silencio administrativo positivo. No se admite licencia básica sino Licencia de Obra Mayor.</p>	No se permiten
NAVARRA	Resolución expresa. El plazo de respuesta depende de cada ayuntamiento (entre 2 -6 meses)	<p>No se admite licencia básica y el plazo de obtención varía entre 6 meses y 1 año. No se admiten declaraciones responsables en la obtención de ninguna licencia</p>	No, lo hace directamente el Ayuntamiento.
C. VALENCIA	Declaración responsable y con esta declaración se puede escriturar las viviendas	<p>Plazo: Desde 3 meses a 2 años según ayuntamiento. No existe la licencia básica como tal, aunque los ayuntamientos pueden otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto (condiciones iguales a la licencia ordinaria). En Castellón se permite iniciar la obra una vez obtenida la Licencia de Obra Mayor y 1 m después de haber presentado el Proyecto de Ejecución. Valencia: En general se resuelven en plazo superior al legal, variando la demora según municipios. En Valencia capital, el plazo medio real oscila entre los 8 y los 18 meses.</p>	<p>Si se admiten estas figuras en Valencia: Los ayuntamientos pueden ejercer las funciones en materia concesión de licencias de obra a través de entidades c, en Alicante: en casos de Obra Nueva, Obra Mayor, LPO, sólo actividades. En Castellón en la licencia de Obra Mayor. Plazo emisión informe: Alicante: 1 mes. El Ayuntamiento suele supervisar la actuación de estas entidades. Castellón: Se desconoce que se haya usado esta figura ya que el plazo de concesión de la Licencia de Obra Mayor es razonable. Colaboradoras de la administración, o de los distintos colegios profesionales con relación a las competencias específicas que sus colegiados o colegiadas ostentan</p>