I. Disposiciones Generales

PRESIDENCIA DE LA JUNTA

LEY 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Todos los indicadores publicados, tanto desde el sector público como desde el privado, han detectado la marcada tendencia alcista de los precios que se viene produciendo en España en el ámbito del sector inmobiliario, sobre todo a partir del segundo trimestre del año 2000, tendencia que en Extremadura, a menor ritmo que en el resto de España, también se produce.

Aunque sin duda las causas de esa tendencia alcista son muy numerosas, no resulta desde luego ajena a ella la vocación desreguladora de la reciente legislación estatal representada básicamente por la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998, por el Real Decreto Ley de Medidas Liberalizadoras del 2000, así como por la regulación de Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Pero, al ser diversas las causas, esa tendencia obliga a todos los poderes públicos a tomar cuantas medidas les permitan sus atribuciones a fin de evitar en lo posible tal fenómeno y sus efectos no deseados. A tal efecto, varios son los contenidos de la presente Ley:

1. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación ha introducido modificaciones que han afectado negativamente a una de las figuras del Plan Regional de Vivienda que ha contribuido a la construcción de un buen número de viviendas en la Comunidad Autónoma. Esa figura, la autopromoción de viviendas, regulada en la Ley 3/1995, de Fomento de la Vivienda, ha sufrido un incremento desmesurado de costes por la aplicación de la Ley 38/1999.

La autopromoción es una figura de creciente importancia en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, constituyendo una preocupación prioritaria de la Junta de Extremadura. Por esta razón, han existido en normas varias aproximaciones de interés al concepto de autopromoción protegida. Se han ido definiendo sus características, ámbito urbanístico, limitaciones a la transmisión "inter vivos", régimen de ayudas, publicidad escrituraria y tabular, condiciones subjetivas, en fin, elementos de determinación del concepto, de sus límites, de su extensión, con el fin de lograr que se aúne la verdadera finalidad de este tipo de promoción con el objetivo público de favorecer a quienes pueden encontrar en esta figura la genuina técnica para conseguir su propio techo.

De otra parte, unido a lo anterior, aparecen importantes poderes de atribución específica sobre estas promociones a las Administraciones Públicas. Su fundamento se encuentra, entre otros aspectos, en la importante contribución financiera y administrativa que en su realización y gestión realizan, en el apoyo institucional a esta figura por la Junta de Extremadura, y en la propia ordenación inmobiliaria, urbanística y edificatoria que mediante normas apropiadas va incorporando la Comunidad Autónoma al repertorio de su legislación.

Estos objetivos públicos son fundamentales y han de acompasarse en su finalidad con las exigencias de la legislación estatal en aquello en que ésta pueda disponer sin merma de la legislación autonómica. Esto es lo que realiza esta nueva Ley. Razonablemente, exige una definición de la autopromoción, establece su régimen jurídico en nuestro espacio territorial y, concluye, organizando el régimen de garantías en el que viene a coincidir, desde su propia perspectiva, con la legislación estatal. En este preciso aspecto, es voluntad política de la Comunidad Autónoma de Extremadura lograr, simultáneamente, que la autopromoción sea factible y que se cumplan las finalidades garantistas de la legislación del Estado. La Ley pretende a través de los diferentes controles públicos que se establecen en la misma garantizar los efectos que el seguro decenal garantiza cuando existe un promotor que promueve para terceros, sustituyendo el seguro decenal, que lesiona severamente las posibilidades económicas de quienes ya se encuentran clasificados como rentas bajas y a la par van a vivir, precisamente ellos, en esa vivienda. Y, nadie incurrirá en la terrible imprudencia de realizar una construcción en la que no se adopten las garantías mínimas que, con toda confianza, les permitan luego vivir

decentemente en su hogar. Nadie incurre en un acto contra sí mismo, a sabiendas de que si se cae la casa, serán ellos y sus familias las que sufrirán los daños y las terribles consecuencias de su imprudente acción.

La autopromoción, tal como está definida en esta legislación, cubre con suficiencia la finalidad de la norma estatal. Son viviendas unifamiliares, con procesos constructivos y materiales controlados (seguridad) y que no podrán transmitirse durante los diez años siguientes a su construcción para evitar que terceros puedan verse perjudicados.

2. En segundo lugar, a cinco años de la publicación y a cuatro de la entrada en vigor de la Ley de Promoción de la Accesibilidad, se ha acumulado experiencia suficiente para abordar una revisión de la Ley y de su Reglamento y para replantear la óptica inicial de la Ley en orden a los requisitos impuestos por ella sobre reserva de viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida y convertibilidad de viviendas, así como para corregir limitaciones legales que, interpretadas en sus propios términos, pueden plantear casos de imposible cumplimiento.

A este último respecto, se ha revelado excesivamente rígido el sistema de reservas legales al margen de la demanda real de viviendas adaptadas, en detrimento de la agilidad de la promoción y de su precio.

Resulta más conveniente y, en última instancia, más solidario con la promoción de la accesibilidad, generalizar la exigencia de que toda nueva vivienda, si su adquirente no padece movilidad reducida sea objetivamente convertible, y flexibilizar a cambio la exigencia de viviendas inicialmente adaptadas pero no demandadas con tal condición.

Por último, y a instancias de los colectivos afectados, se modifica puntualmente el artículo 34 de la Ley para garantizar el reconocimiento de la lengua de signos como lenguaje propio.

3. Por último, es responsabilidad de la Junta de Extremadura, en el ámbito de su competencia de iniciativa legislativa, adecuar a los fines más atrás reseñados el instrumento legislativo que de su seno partió para convertirse en la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Y ello no tanto porque la elevación de precios sea evitable directamente ex lege como por la necesidad de aportar todas las respuestas posibles que, sin contraindicaciones, sean objetivamente adecuadas para coadyuvar a la solución del problema. Con este objeto, con el de corregir algunas lagunas e imprecisiones técnicas y con el de adaptar dicho texto legal a la jurisprudencia de la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio de 2001, que ha dejado definitivamente sentado que el legislador estatal no puede tratar de preconfigurar un modelo urbanístico, que sólo a las Comunidades Autónomas cumple diseñar, se introducen algunas modificaciones puntuales en dicha Ley del Suelo y Ordenación Territorial. Además se introducen determinadas precisiones que pretenden aclarar determinados conceptos que aunque estaban previstos en la normativa anterior, han suscitado dudas sobre su vigencia, como es el caso de la cédula de habitabilidad.

TÍTULO I
LA AUTOPROMOCIÓN DE VIVIENDAS

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Autopromoción de viviendas protegidas.

1. Se entiende por autopromoción de vivienda protegida, la actividad, realizada por cualquier persona física, dirigida a la construcción de la vivienda destinada exclusivamente a su uso y disfrute como residencia habitual e incluida en alguno de los programas del Plan de Autopromoción de Viviendas Protegidas.

2. Su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de derechos y beneficios, deberes, obligaciones y limitaciones, establecidos en esta Ley y normas que la desarrollen.

El control de calidad y seguridad de la edificación de las viviendas de autopromoción protegida se garantizará mediante las medidas previstas en la presente Ley, sin que sea exigible el seguro decenal previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. Lo dispuesto en la presente Ley no exime a los agentes de la construcción que intervengan del régimen de responsabilidades civiles fijadas por la legislación, sin que, en ningún caso, estás puedan ser trasladadas a la Junta de Extremadura.

Artículo 2.- Planificación y programación.

1. La Junta de Extremadura, mediante Decreto aprobado a propuesta del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, establecerá, dentro del Plan Regional de Viviendas, el correspondiente "Plan de Autopromoción de Vivienda Protegida", que fijará las características temporales, territoriales, económicas y urbanísticas que habrán de reunir los solicitantes de las ayudas públicas correspondientes y las condiciones objetivas de las viviendas.

2. Podrán existir programas de actuación en desarrollo de lo previsto en esta Ley.

El Programa de actuación consiste en el acto de ejecución concreta de los aspectos parciales del Plan que oportunamente fijen con carácter temporal las prioridades de aplicación de las ayudas previstas para finalidades específicas para el desarrollo del mismo. Su aprobación se realizará mediante Orden de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte.

En los Presupuestos de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes figurará la partida correspondiente para atender al gasto correspondiente a cada programa de ejecución del Plan.

Artículo 3.- Convenios.

1. La Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes podrá acordar la celebración de convenios con los Colegios Profesionales para regular la redacción de los proyectos, dirección de obras y dirección de la ejecución de las viviendas autopromovidas, estableciendo los mecanismos de colaboración oportunos.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el número anterior, y en ausencia de los mismos, la Consejería competente podrá acordar la contratación de la redacción de proyectos y direcciones de obras directamente a los profesionales correspondientes, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico.

3. Asimismo podrá celebrar convenios con las Entidades Locales para lograr el cumplimiento de las finalidades que en el Plan se ordenen.

Artículo 4.- Censo Administrativo de Agentes de la Construcción.

Mediante Decreto de la Junta de Extremadura, a propuesta de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, se creará un censo de la totalidad de las viviendas protegidas en autopromoción. En el mismo figurarán todos los elementos subjetivos, objetivos y de actividad pertinentes para lograr la plena identificación de todos los sujetos intervinientes en el proceso edificatorio.

Además de los autopromotores, figurarán en dicho Censo los constructores, los principales suministradores directos e indirectos de todos los materiales, los directores de proyectos y de obras y cuantos agentes y operadores intervengan en dicho proceso.

CAPÍTULO II
AGENTES DEL PROCESO

Artículo 5.- Autopromotor.

1. Es autopromotor de vivienda protegida la persona física que de forma individual decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de construcción de una vivienda para ser destinada exclusivamente al uso y disfrute por parte de la misma y de su unidad familiar como residencia habitual.

Podrán adquirir esta condición las unidades familiares que cumplan los requisitos que establezca con carácter general la Junta de Extremadura mediante el pertinente reglamento dictado al efecto.

2. La Junta de Extremadura establecerá mediante Decreto, cuantos requisitos sean precisos para que, en condiciones de igualdad, se adquiera dicha condición de autopromotor.

En particular podrá fijar los siguientes:

a) Limitaciones a la tenencia de titularidades dominicales o de cualquier otro derecho real de relativa importancia económica.

b) Exigencia de título suficiente de atribución patrimonial, a juicio de la Consejería competente, el cual será debidamente escriturado y presentado en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la percepción de las ayudas previstas administrativamente.

c) Ingresos máximos de la respectiva unidad familiar.

d) Residencia efectiva en la localidad de construcción de la vivienda.

e) Cumplimiento de las obligaciones fiscales y sociales de conformidad con la legislación general y la establecida por la Comunidad Autónoma.

Artículo 6.- Constructor.

El autopromotor, si tuviera capacidad suficiente, podrá ejecutar la obra por sí mismo. En caso contrario procederá a estipular con el correspondiente contratista o contratistas la ejecución total o parcial de la obra de construcción de la vivienda con estricto cumplimiento de lo fijado en el proyecto arquitectónico, las instrucciones del director de la obra y del director de la ejecución de la obra y cuantas órdenes establezca, dentro de su competencia, la Administración de tutela.

Artículo 7.- Facultativos.

Los proyectistas, directores de obra y directores de ejecución de la obra quedarán sujetos, además de a sus deberes profesionales ordinarios, al cumplimiento de cuantas exigencias deriven de lo dispuesto en esta Ley.

A este respecto, la Consejería competente podrá impartir las pertinentes instrucciones, orientaciones y, específicamente, las que incidan en la mejora de la calidad de la vivienda de autopromoción.

Reglamentariamente podrá extenderse dichas normas a los demás profesionales que participen en el proceso edificatorio.

Artículo 8.- Derechos de información.

Todo agente de la construcción tendrá derecho a que se le expida cédula previa informativa de la totalidad de los requisitos que hayan de concurrir para que se otorgue esta calificación. Asimismo, cumplidos los requisitos procedimentales para lograr la calificación de vivienda protegida en autopromoción, tendrá derecho a que se le entregue certificado de cumplimiento de la totalidad de los requisitos exigidos. La información citada será expedida por la Consejería competente en materia de vivienda, de la forma en que se establezca reglamentariamente.

CAPÍTULO III
VIVIENDA PROTEGIDA AUTOPROMOVIDA

Artículo 9.- Calificación.

1. Las viviendas que cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en esta legislación tendrán la calificación definitiva de vivienda protegida autopromovida. La calificación provisional posibilitará el acceso a las líneas de financiación, auxilios y ayudas, préstamos y cuantos beneficios establezca el correspondiente Plan y programa. La Administración Autonómica, mediante resolución, procederá a calificar tras el oportuno expediente las construcciones que merezcan esta consideración. Ostentarán la placa identificativa correspondiente a la Junta de Extremadura que se situará en lugar visible que permita su completa identificación.

2. La Junta de Extremadura definirá reglamentariamente los requisitos que deberá cumplir la vivienda autopromovida protegida, estableciendo al menos los siguientes:

a) Restricciones al destino y uso de la vivienda.

b) Prohibición de venta con vulneración de los precios máximos fijados durante plazo establecido reglamentariamente.

c) Características, superficie y tipología de la vivienda, respeto al medio ambiente, paisaje, patrimonio histórico-artístico y acatamiento de medidas de protección, seguridad e higiene y de condiciones mínimas de habitabilidad.

d) Determinación de costes máximos de construcción, pudiéndose estipular un margen de tolerancia en su efectiva aplicación.

e) Calidades de los materiales y elementos y procesos constructivos con indicación de los parámetros de calidad, aptitud y cuantas determinaciones fueran precisas para garantizar la completa supresión de los vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio. Se incluirá específicamente la relación de precios descompuestos por metro cuadrado de las diferentes unidades de obra que integran el proyecto.

f) Plazos para la ocupación efectiva de las viviendas.

g) Sometimiento a auditorías e inspecciones de calidad de materiales.

h) Procedimiento de gestión de los proyectos.

Artículo 10.- Procedimiento.

Mediante Decreto de la Junta de Extremadura se establecerá el pertinente procedimiento para facilitar el cumplimiento de cuantos actos de gestión condujeran al otorgamiento de la correspondiente calificación como vivienda de autopromoción protegida y las exigencias que habrán de cumplir los solicitantes. Igualmente se regulará el procedimiento para proceder a la descalificación de la vivienda, cuando así proceda.

La Administración ejercitará periódicamente sus potestades de inspección, verificación y control sobre el proceso constructivo.

CAPÍTULO IV
RESTRICCIONES AL PODER DE DISPOSICIÓN

Artículo 11.- Limitaciones a la facultad de disposición en transmisiones inter vivos.

1. Las viviendas en régimen de autopromoción protegida no podrán ser objeto de transmisión inter vivos durante el plazo de diez años a partir de la fecha de la calificación definitiva. La contravención de lo establecido en este precepto determinará la imposición de las sanciones correspondientes previstas en esta Ley.

2. Durante dicho plazo, tampoco podrán ser objeto de arrendamiento ni de ninguna otra forma de cesión, a título lucrativo u oneroso, que implique su uso, disfrute o utilización, directa o indirecta, por persona o personas que no pertenezcan a la unidad familiar del autopromotor.

Tampoco podrá ser hipotecada ni podrá constituirse sobre la misma ningún otro derecho real en garantía de ningún préstamo o crédito, salvo el destinado a financiar su propia edificación, con autorización previa de la Consejería competente.

En los supuestos de cambio de localidad u otro motivo justificado, previa autorización de la Consejería con competencia en materia de vivienda, podrá, quien reúna los requisitos establecidos en la normativa autonómica, subrogarse en cuantos derechos y obligaciones tenga el autopromotor de la vivienda. Las ayudas recibidas por éste serán tenidas en cuenta para la fijación del precio de la vivienda que deberá expresarse en la autorización administrativa.

Cuando no sea posible la subrogación prevista en el párrafo anterior la enajenación de la vivienda determinará, previa incoación del expediente de descalificación como autopromovida protegida, la exigencia de las garantías y seguros establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. En este caso, el perceptor de las ayudas públicas económicas deberá reintegrarlas aumentadas con los intereses legales correspondientes.

El incumplimiento de lo previsto en este artículo determinará, además de la pérdida de la condición de vivienda protegida autopromovida, con las consecuencias previstas en el párrafo anterior, la iniciación del oportuno proceso sancionador de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo VI de esta Ley.

3. Salvo que reuniera los requisitos subjetivos necesarios para subrogarse, el adjudicatario en cualquier procedimiento judicial o administrativo no quedará amparado por la presente Ley, debiendo asumir las responsabilidades y establecer las garantías previstas en el Capítulo IV de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, suscribiendo, al efecto, los seguros previstos en la misma.

4. Los Notarios exigirán para autorizar escrituras de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, que se haga constar en dicho instrumento la indicada limitación al poder de disposición sobre las mismas. Este límite a la facultad de disposición se hará constar asimismo en el Registro de la Propiedad. La inexactitud en la declaración ante los fedatarios públicos implicará la pérdida automática de las ayudas económicas percibidas, además de las sanciones específicamente previstas en esta legislación y en el resto del ordenamiento jurídico.

Dichas limitaciones podrán hacerse constar asimismo en cuantos Registros Administrativos se estime conveniente a efectos de dotarlas de la mayor publicidad.

5. La Junta de Extremadura, mediante Orden, procederá a establecer los precios máximos de venta durante determinado plazo de las viviendas en autopromoción protegida, tanto en los supuestos de subrogación, como una vez finalizado el plazo establecido en el apartado primero de este artículo. Dicha limitación se hará constar en la correspondiente inscripción de la escritura de declaración de obra nueva terminada. La venta o cualquier otro negocio transmisivo realizado con sobreprecio en estas viviendas, implicará la imposición de las sanciones pertinentes.

Artículo 12.- Subrogación en transmisiones mortis causa.

En el caso de muerte o declaración de fallecimiento del autopromotor ocurrida antes de que transcurriera diez años desde la calificación definitiva, la vivienda sólo podrá continuar estando acogida a la presente Ley si el heredero o legatario a quien se le adjudicara la vivienda reuniera las condiciones necesarias para poder subrogarse en los derechos y obligaciones que concede e impone esta Ley al autopromotor y así lo manifestara fehacientemente al aceptar la herencia o legado.

Dicha subrogación será automática si fuera la unidad familiar la que tuviera la condición de autopromotor o si se adjudicara al cónyuge o pareja de hecho sobreviviente e hijos del causante y constituyera la vivienda habitual de la familia.

Si el heredero o legatario al que se le adjudicara no pudiera o no quisiera subrogarse, o no lo hiciera constar así al aceptar la herencia, la vivienda perdería previa la incoación del oportuno expediente, la calificación de vivienda protegida autopromovida, recobrando, en consecuencia, plena vigencia el régimen de responsabilidades y garantías establecidos en el Capítulo IV de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación.

CAPÍTULO V
CONTROL DE CALIDADES

Artículo 13.- Régimen organizativo.

1. La Junta de Extremadura establecerá un Plan de Control de Calidades de las Viviendas de Autopromoción Protegidas, adscrita a la Consejería competente en materia de vivienda.

Se creará reglamentariamente una Comisión con este fin, que podrá recabar la colaboración de empresas y centros públicos y privados, y que tendrá las siguientes funciones:

a) Proponer la acreditación de laboratorios para el control de la calidad de la edificación.

b) Informar y promover los proyectos de disposiciones técnicas en esta materia.

c) Coordinar la labor inspectora y de control sobre las viviendas protegidas.

d) Establecer los planes de inspección sobre las viviendas protegidas.

e) Inspeccionar las empresas suministradoras de materiales y dictaminar técnicamente sobre su actuación.

f) Certificar técnicamente o aprobar las certificaciones sobre cumplimiento técnico de esta Ley en todos los aspectos sobre calidad y seguridad.

g) Verificar la actuación profesional de los agentes de la edificación.

2. La Comisión presentará anualmente una Memoria que con precisión y detalle indique la descripción del cumplimiento del Plan y Programas, haga una expresa valoración del cumplimiento de las condiciones de seguridad de las viviendas en autopromoción, e indique las mejoras que puedan introducirse en la aplicación de esta Ley. Podrá proponer a la Consejería la elaboración de instrucciones de obligado cumplimiento para todos los agentes descritos en esta Ley, así como para cuantos profesionales intervengan en el procedimiento.

CAPÍTULO VI
DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 14.- Sujetos responsables.

Las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de los hechos que, de acuerdo con lo dispuesto en este Capítulo, sean constitutivos de infracción administrativa, aún a título de inobservancia, serán sancionadas de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley, sin perjuicio de la aplicación de las normas establecidas en la legislación sobre urbanismo y vivienda.

Artículo 15.- Clasificación de las Infracciones.

1. Por la gravedad y reiteración de los hechos, las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Se consideran infracciones leves:

a) No edificar la vivienda en el plazo previsto.

b) No ocupar efectivamente la vivienda en el plazo marcado al efecto.

c) La inexactitud en los datos ofrecidos a la Administración sobre tenencia de titularidades dominicales o de cualquier otro derecho real.

d) La inexactitud en los datos ofrecidos a la Administración sobre ingresos de la unidad familiar.

e) No dedicar la vivienda a residencia habitual de modo efectivo.

3. Se consideran infracciones graves:

a) El incumplimiento de las limitaciones a la facultad de disposición.

b) No edificar la vivienda con las calidades establecidas en el proyecto.

c) Autorizar, por parte de la dirección de obras o de la dirección de la ejecución de la obra, la modificación de calidades o de cualquier modificación del proyecto no autorizada por la Administración Autonómica.

d) Incumplir las normas sobre características, superficie y tipología de la vivienda, respeto al medio ambiente, entorno urbanístico, patrimonio histórico-artístico y medidas de protección, seguridad y salud laboral.

e) Excederse en los costes máximos de construcción que suponga una modificación importante en los precios previstos en el proyecto aprobado.

f) La inexactitud en la declaración ante los fedatarios públicos.

g) La emisión de documentación acreditativa falsa sobre la ejecución de la obra ante la Administración.

h) La comisión de tres faltas leves.

4. Se consideran infracciones muy graves:

a) La vulneración de las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos y protección contra incendios y de las demás normas técnicas de obligado cumplimiento.

b) La omisión de los preceptivos controles de calidad.

c) La ejecución de las obras incumpliendo el proyecto y las instrucciones del director de obra y de la ejecución de la obra.

d) La comisión de tres faltas graves.

Artículo 16.- Sanciones.

1. Las sanciones que podrá imponer la Administración Autonómica, consistirán en la imposición de las multas siguientes:

a) Las infracciones calificadas como leves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía no será inferior a cien euros (100 euros) ni superior a tres mil euros (3.000 euros).

b) Las infracciones calificadas como graves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía será superior a tres mil euros (3.000 euros) y no excederá de treinta mil euros (30.000 euros).

c) Las infracciones calificadas como muy graves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía será superior a treinta mil euros (30.000 euros) y no excederá de ciento cincuenta mil euros (150.000 euros).

2. Además de las sanciones señaladas, y de forma compatible con lo anteriormente dispuesto, la Administración podrá establecer las siguientes técnicas:

a) Multa coercitiva de seis mil euros (6.000 euros) a sesenta mil euros (60.000 euros) con reiteración mensual en el caso de incumplimiento de los plazos de ejecución de viviendas.

b) Multa coercitiva de seis mil euros (6.000 euros) a sesenta mil euros (60.000 euros) con reiteración anual en el caso de falta de ocupación efectiva de la vivienda como residencia habitual del autopromotor, salvo justificada causa de naturaleza grave apreciada por la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

3. Igualmente podrá acordarse la inhabilitación para actuar como agente de la construcción de vivienda de autopromoción. En el supuesto de infracciones graves, podrá inhabilitarse hasta cinco años y en el caso de muy graves podrá excluirse de cinco a diez años.

4. Para atemperar las sanciones descritas se atenderá principalmente a la intencionalidad, reiteración y la lesión al interés general o de otros particulares.

5. Los agentes de la edificación sancionados por incumplimiento en las normas de calidad quedarán inhabilitados para instar nuevos proyectos de autopromoción de vivienda protegida. La inhabilitación se extenderá a los suministradores de materiales, a quienes tras el oportuno expediente, alcanzará plenamente y de forma definitiva la total inhabilitación a estos fines. Igualmente quedarán expulsados del Registro Administrativo sobre los facultativos que hubieran incurrido en incumplimiento sobre normativa de calidad.

6. El incumplimiento de las limitaciones a la facultad de disposición contenidas en el presente capítulo dará lugar a la revocación de las ayudas de todo tipo reconocidas y en consecuencia a la devolución de cantidades incluidas los gastos de redacción de proyecto, dirección de obras y estudios, coordinación de seguridad y salud laboral aumentadas con los intereses legales desde su percepción.

Declarado dicho incumplimiento, procederá la exigencia inmediata por la Administración de tutela del seguro previsto en el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

7. El procedimiento sancionador se ajustará a lo previsto en la legislación general de procedimiento administrativo y régimen jurídico de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las especificidades técnicas derivadas de la legislación urbanística de Extremadura

TÍTULO II
PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD EN LA VIVIENDA

Artículo 17.- Modificación de la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Se modifican los artículos 6.2 y 26.1,2, 9 y 34.6 de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad, que quedarán redactados del siguiente modo:

"Artículo 6.2. Itinerarios peatonales.

Siempre que la orografía y la urbanización preexistente lo permitan, el trazado y diseño de los itinerarios peatonales se realizarán de forma que resulten accesibles a cualquier persona, y así que el grado de inclinación de sus desniveles no dificulten su utilización a personas con movilidad reducida, y que dispongan de una anchura que permita el tránsito simultáneo de, al menos, dos personas, una de ellas en silla de ruedas. En todo caso deberán disponer en todo su recorrido de una anchura mínima libre de cualquier obstáculo de tal forma que se permita el paso de una persona en silla de ruedas.

Artículo 26. Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida permanentemente.

1. Promoción Pública: A fin y efecto de garantizar a las personas con movilidad reducida permanentemente el acceso

a una vivienda, en cada grupo de viviendas de promoción pública, se reservará un porcentaje no inferior al 4% del total, y en todo caso una vivienda cuando el total de las promovidas sea inferior a 25, para destinarlo a satisfacer la demanda de vivienda por estos colectivos, de la forma que reglamentariamente se establezca. Cuando la promoción sea inferior a 15, podrá excepcionarse si se acredita la inexistencia de demandantes de vivienda que cumplan con los requisitos exigidos.

2. Promoción Privada de Protección Oficial: Los promotores privados de viviendas de Protección Oficial deberán reservar en los proyectos que presenten para su aprobación la proporción mínima que se establezca reglamentariamente para personas con movilidad reducida permanente.

9. Las nuevas viviendas, tanto de promoción pública como privada, libre o protegida, no específicamente adaptadas para personas con movilidad reducida, deberán tener la categoría de convertibles con arreglo a esta Ley en la forma y condiciones que reglamentariamente se determinen.

Artículo 34.6.- Los medios audiovisuales dependientes de las Administraciones Autonómica y Local, elaborarán un plan de medidas técnicas que de forma gradual permita, mediante el uso de la lengua de signos y/o del lenguaje subtitular, garantizar el derecho a la información."

TÍTULO III
SUELO

Artículo 18.- Suelo.

Se modifican los artículos 7, 11, 17.3, 23, 60, 70.1.1 a), 74.4., 78.3 y 179.1 y 2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en la forma que sigue:

Uno. Se modifica el párrafo segundo, número cuatro, del artículo 7.

4) La audiencia a cuantas asociaciones y colectivos previamente inscritos en el Registro municipal de asociaciones o en el creado al efecto y que resulten directamente afectados por las medidas dispuestas en los proyectos de planeamiento, facilitando la más cabal comprensión de su contenido a través de los medios de divulgación y participación que fueren precisos.

Dos. Se modifica la letra d) del apartado 1 del artículo 11, que pasa a tener la siguiente redacción:

" (...)

d) Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran."

Tres. Se introduce un nuevo apartado 2 en el artículo 11, que precede al párrafo que se inicia con "Dentro de la categoría de suelo no urbanizable protegido ...", con la siguiente redacción:

"2. El Plan General Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo común y protegido, adscribiendo a la primera en todo caso los terrenos cuya clasificación resulta de lo dispuesto en la letra d) del apartado 1 anterior."

Cuatro. Se introduce un inciso final en la letra a) del apartado 3 del artículo 17, con el siguiente tenor:

"Cuando se trate de solares enclavados en núcleos de población o manzanas edificados en más de dos terceras partes, se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos."

Cinco. Se le añade una letra h) al artículo 23 con el siguiente tenor:

"h) La incorporación al proceso urbanizador en los términos establecidos en el apartado 1.1.a) del artículo 70."

Seis. Se modifica el apartado 1 del artículo 60, que pasa a tener la siguiente redacción:

"1. Los Proyectos de Interés Regional son proyectos que ordenan y diseñan, con carácter básico y para su inmediata ejecución, las obras a que se refieran, pudiendo comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse en cualquier clase de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final de este párrafo. Su aprobación definitiva determinará, en su caso, la clasificación y la calificación urbanísticas de los terrenos a que afecten, conforme a los destinos para éstos en ellos previstos, quedando adscritos en todo caso los que se destinen a uso dotacional público a los sistemas generales de la ordenación establecida por el planeamiento municipal. Están jerárquicamente subordinados a las Directrices de Ordenación Territorial y a los Planes Territoriales previstos en esta Ley y

deberán ser compatibles con la protección que, al margen del planeamiento municipal, dispensen al suelo en que se ubiquen las Leyes de defensa del Medio Ambiente, del Patrimonio Histórico y demás leyes sectoriales."

Siete. Se deroga el inciso final de la letra a) del apartado 1.1. del artículo 70 desde "a través de un Estudio sujeto a Evaluación (…)".

Ocho. Se modifica el apartado 4 del artículo 74, que quedará redactado del siguiente modo:

"4. Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se podrá:

a) Permitir el uso y, en su caso, la explotación privadas, manteniendo su destino urbanístico, de hasta el 50% de la superficie correspondiente a las dotacionales públicas previstas en el apartado segundo del presente artículo, sin perjuicio de la vinculación de los terrenos al destino dotacional público, vinculación que se hará constar en la inscripción registral de éstos. Reglamentariamente se determinarán los sectores, actuaciones o complejos en los que cabe tal autorización en atención a su uso o escasa densidad y los supuestos de caducidad de la misma.

b) En las zonas de borde inmediatas al urbano consolidado, eximir parcial y justificadamente del cumplimiento de las reservas mínimas que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.

c) Cuando circunstancias excepcionales así lo aconsejen, previa propuesta motivada del Ayuntamiento, elevar los límites máximos establecidos en la letra a) del apartado 2.2 anterior hasta los que se fijen reglamentariamente, que en ningún caso podrán superar 75 viviendas por hectárea y 0,90 metros cuadrados por metro cuadrado de suelo de uso residencial o terciario.

d) Eximir, motivadamente, del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública en determinadas unidades de actuación en suelo urbano, o permitir su cumplimiento agregado en determinados sectores de suelo urbanizable."

Nueve. Se añade una letra f) al apartado 3 del artículo 78, en su párrafo segundo, con el siguiente tenor:

"f) Evaluar la viabilidad económica del plan en aquellas actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal."

Diez.

a) Se añade al comienzo del párrafo 1 del artículo 179:

"Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura y demás exigencias que impongan otras normas sectoriales..."

b) Se añade un nuevo apartado d) en el artículo 179 .2:

"d) Cédula de habitabilidad, en su caso, y demás documentos que determinen las normas sectoriales."

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Lo dispuesto en esta Ley sobre el régimen de limitaciones y responsabilidades, así como sobre la exención del seguro decenal, será de aplicación a las viviendas acogidas a la figura de autopromoción regulada en el Título II de la Ley 3/1995, de Fomento de la Vivienda y normas que la desarrollan, cuya declaración de obra nueva, a la entrada en vigor del presente texto legal, no haya aún accedido al Registro de la Propiedad.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Título II de la Ley 3/1995, de Fomento de la Vivienda y cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Ley.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos que sea de aplicación esta Ley, que cooperen a su cumplimiento y a los Tribunales y Autoridades que corresponda la hagan cumplir.

Mérida, a 27 de junio de 2002.

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