

Número DOGC: 4507  
Pàgina DOGC: 36207  
Data DOGC: 10.11.2005

DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE  
DECRET 255/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. (Pàg. 36207)

## DECRET

255/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

El Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, assenyalava, a l'exposició de motius, que l'estructura actual del sector de l'habitatge i del mercat immobiliari a Catalunya no permet donar una solució adequada a les necessitats d'allotjament de les capes de població amb rendes mitjanes o baixes, o amb característiques i problemàtiques específiques que les allunyen dels mecanismes d'oferta de mercat. Ni tan sols l'opció del lloguer és avui una solució per a aquestes llars, ja que l'oferta de lloguer és molt reduïda i, a més, està marcada pel procés inflacionari general del mercat. També apuntava que l'experiència ha demostrat que des de la segona meitat dels anys noranta no ha funcionat la promoció d'habitatges de protecció oficial. Que els percentatges de compliment dels objectius previstos i convinguts amb l'Administració central han estat reiteradament baixos en l'àmbit de la promoció protegida, malgrat que els objectius s'han anat reduint continuadament. I que, per aquestes raons, el Govern de la Generalitat havia aprovat el Pla per al dret a l'habitatge, per al període 2004-2007, com a un objectiu polític per donar resposta a les necessitats de la població, i amb la voluntat decidida d'assumir des de Catalunya l'exercici efectiu de la competència exclusiva en matèria d'habitatge que ens atorguen la Constitució i l'Estatut d'autonomia, amb aportació dels recursos organitzatius, legals i pressupostaris necessaris per estructurar un esquema coherent i operatiu que integrés totes les mesures de foment de l'habitatge a Catalunya, coordinat però no subordinat als objectius del Pla impulsat pel govern central, i als recursos, necessaris, però sempre complementaris, que s'obtinguin de l'Administració central.

En aquest context, el Decret 454/2004 constituïa la peça normativa imprescindible per establir un conjunt de mesures de reforç i de foment de les diverses figures d'habitatge assequible a Catalunya, protegit i concertat, de prevenció de l'exclusió social residencial, de mediació en el mercat del lloguer social, de mobilització del parc desocupat, i de rendibilització del parc de lloguer existent, per incrementar l'oferta de lloguer. L'experiència dels primers vuit mesos de vigència de l'esmentat Decret ha posat de manifest l'encert de les mesures que va introduir com a peces clau perquè l'Administració de la Generalitat dissenyi un context nou d'intervenció pública en matèria d'habitatge, dibuixat en tota l'amplitud de registres que convé abordar davant la multiplicitat

de problemàtiques avui presents en aquest àmbit. També ha servit per avaluar la pertinència dels ajuts i dels procediments administratius establerts, posant de relleu aspectes millorables per aconseguir més èxit en l'abordatge de les problemàtiques esmentades .

D'altra banda, el Decret 454/2004, de 14 de desembre, mantenia vigents molts articles i preceptes de l'anterior Decret 157/2002, d'11 de juny, que establia el règim dels habitatges amb protecció oficial, determinava els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i de l'Administració central inclosos al Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sense abordar una redacció refosa a l'expectativa del nou Pla d'habitatge que el Ministeri d'Habitatge estava elaborant de forma imminent.

Durant l'any 2005, per la seva banda, el Ministeri d'Habitatge ha elaborat el Pla estatal 2005-2008 per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge, que ha culminat amb la promulgació del Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, amb els objectius, entre d'altres, d'ampliar l'oferta d'habitatge protegit, de millorar l'equilibri entre les diverses formes de tinença dels habitatges, fomentant el lloguer i la mobilització del parc desocupat amb finalitat també de lloguer, i d'establir un sistema especial de protecció per als col·lectius amb més dificultats per accedir a un habitatge digne, com ara joves, famílies nombroses i monoparentals, persones grans, persones amb discapacitat i les seves famílies, o persones que hagin patit situacions de violència domèstica o de terrorisme.

Per tant, el present Decret té com a objectiu oferir un redactat, estructurat en deu capítols, que és una refosa dels nous plantejaments polítics, definicions, ajuts i procediments que el Govern central ha establert en el Reial decret 801/2005, amb les línies ja dibuixades pel Govern de la Generalitat en el Decret 454/2004, millorades en tot el que permeti ajustar-les més a les realitats de demanda que s'han detectat durant el seu període de vigència.

El primer capítol del Decret, de disposicions generals, determina quines són les actuacions protegibles en matèria d'habitatge; defineix l'accepció que tenen als efectes d'aplicació del Decret, els conceptes més habituals que hi figuren, com ara promotor, comprador, llogater, unitat familiar, unitat de convivència, ingressos familiars, IPREM, habitatge protegit i habitatge amb protecció oficial, habitatges usats, habitatges tutelats, zones geogràfiques de preus i preu bàsic, i estableix el sistema de càlcul dels ingressos familiars ponderats.

El segon capítol defineix i determina l'abast i les característiques dels habitatges amb protecció oficial: a qui s'adrecen, quines tipologies se'n consideren, com es tramiten, quines limitacions de destinació i ús tenen, com es calculen els preus de venda o les rendes de lloguer segons les zones geogràfiques, i quines condicions han de complir els beneficiaris d'aquests habitatges. Aquest capítol dona un tractament coherent a les diverses figures d'habitatge protegit que han anat establint les normatives estatals fins avui .inclòs el darrer Reial decret 801/2005, que ha recollit la figura de l'habitatge de preu concertat que estableix el Decret 454/2004 en el capítol 4., i les aplega totes sota la denominació d'habitatges amb protecció oficial. S'aconsegueix

més coincidència entre les anteriors zones geogràfiques de preus de les modalitats d'habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i de lloguer, i les dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat, en subdivir el territori de Catalunya en quatre zones coincidents i subdivir la primera de les zones en tres per donar més flexibilitat de preu a aquesta darrera modalitat.

El capítol 3 recupera gairebé íntegrament el capítol 5 del Decret 454/2004, el qual establia un nou règim legal per a tots els habitatges amb protecció oficial per donar resposta a la necessitat de preservar-los de la temptació especulativa, per assegurar que els qui accedeixen als nous habitatges siguin les persones o llars que els necessiten més justificadament, i per reduir al mínim la pèrdua de control de les administracions públiques sobre els sòls de titularitat pròpia. El Decret actual fixa una durada del règim de protecció dels habitatges amb protecció oficial supeditada al tipus de sòls i a la percepció d'ajuts públics. Segons això, totes les promocions que es qualifiquin a partir de l'entrada en vigor del Decret i que es facin sobre sòls públics o de reserva urbanística hauran de mantenir la qualificació durant 90 anys, amb prohibició de desqualificació a petició dels propietaris, mentre que la resta de promocions tindrà aquesta limitació durant 30 anys. També estableix els mecanismes de control de les transmissions dels habitatges que s'hauran de seguir a partir del moment que el Departament de Medi Ambient i Habitatge creï l'organisme que tindrà aquesta finalitat, i també fa la distinció entre les promocions sobre sòls la qualificació urbanística dels quals obligui a destinar-los a alguna modalitat de protecció i les de sòls lliures. Estableix les condicions i els preus de trànsit del règim de lloguer a propietat, depenent també dels tipus de sòls sobre els quals s'hauran edificat, i de la durada del sistema de lloguer. També assenta les bases per aclarir la situació especial dels habitatges protegits que són fruit de processos de remodelació o d'altres operacions urbanístiques, i les condicions de permanència en els parcs públics de lloguer.

Els capítols 4 i 5 estableixen els ajuts per a promotors i compradors dels habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, i per als promotors d'habitatges amb protecció oficial o compradors d'habitatges per destinar-los a lloguer, respectivament. Aquests capítols apleguen els ajuts que provenen del Reial decret 801/2005, en forma de préstecs convinguts i subsidiats, i de subvencions a fons perdut per ajudar a promoure o comprar habitatges, amb els ajuts dels capítols 3 i 4 del Decret 454/2004, a càrrec dels pressupostos de la Generalitat, en forma de subvencions complementàries a les del Ministeri d'Habitatge, per a objectius de cohesió social, de viabilitat econòmica, de sostenibilitat, i d'accessibilitat i mobilitat a l'interior dels habitatges per a persones amb minusvalideses. Una de les principals novetats del Reial decret 801/2005 és que, a semblança del Decret 454/2004, passa a establir totes les subvencions i subsidis d'interessos com a una quantitat fixa, segons tipus d'habitatge i tipus de beneficiari, en comptes de la forma de percentatge del preu de venda que havien tingut fins al darrer Reial decret 1/2002.

Els capítols 6, 7 i 8 són translació dels 6, 7 i 8 del Decret 454/2004, en els quals s'introdueixen unes noves línies d'actuació per a la prevenció de l'exclusió social per causa residencial, en forma d'ajuts al pagament del lloguer als col·lectius

amb més dificultats econòmiques, la constitució de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social i per a la mobilització del parc desocupat, i un sistema per a la rendibilització dels parcs de lloguer. Com a principals novetats de la nova formulació d'aquests articles, cal fer notar l'elevació del nivell màxim d'ingressos familiars ponderats, exigits per ser beneficiaris dels ajuts al lloguer, de 2 a 2,5 vegades l'IPREM; la reducció del 25% al 20% del percentatge de càlcul per determinar el lloguer just per a sol·licitants amb ingressos per sota d'1 vegada l'IPREM; i la creació d'una Xarxa d'Habitatges d'Inclusió per incrementar l'oferta d'habitatges tutelats, gestionats per serveis socials municipals o entitats sense ànim de lucre, per atendre persones que requereixin una atenció especial. Aquests capítols preveuen la possibilitat que el Departament de Medi Ambient i Habitatge, mitjançant ADIGSA, pugui subscriure convenis amb la Sociedad Pública de Alquiler, SA, del Ministeri d'Habitatge, per articular i gestionar a Catalunya els programes que la Societat està establint per al conjunt de l'Estat.

El capítol 9 reproduïx íntegrament el capítol 2 del Decret 454/2004, que establia ajuts per fomentar els patrimonis de sòl destinats a habitatge protegit per ajudar els municipis a donar compliment a les indicacions en aquest sentit de la normativa urbanística de Catalunya i a les entitats sense ànim de lucre a poder realitzar operacions de compra de sòl. I inclou el programa d'ajuts per a urbanització de sòl una part del qual es destini a habitatge protegit que estableix el Reial decret 801/2005, i que es financen amb aportacions dels pressupostos de l'Estat.

Finalment, el capítol 10, de la mateixa manera que ho feia el capítol 9 del Decret 454/2004, per tal d'instrumentar el conjunt de mesures del Decret, estableix el sistema de convenis institucionals amb administracions locals per crear d'oficines locals d'habitatge, amb els mediadors del mercat immobiliari, amb entitats financeres, amb col·legis de registradors i notaris, amb companyies d'assegurances, per tal de poder fer efectius els mecanismes d'informació, de coordinació, finançament i control de totes les mesures dissenyades.

En l'elaboració del present Decret s'ha seguit un ampli procés de participació de les associacions i organitzacions més representatives del sector de l'habitatge, en especial les representades en el Consell Assessor de l'Habitatge, així com dels altres departaments de la Generalitat de Catalunya. D'altra banda, també s'hi han incorporat gran part de les consideracions de l'informe d'impacte de gènere de l'Institut Català de la Dona, i del dictamen preceptiu del Consell de Treball Econòmic i Social de Catalunya, en la mesura que n'han millorat l'estructura i la coherència interna.

Per tot això, a proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge, i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Capítol 1

## Disposicions generals

### Article 1

#### Objecte

Aquest Decret té per objecte actualitzar el desplegament del Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya, i a aquest efecte reforça i posa al dia el Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla pel dret a l'habitatge, i regula la gestió dels ajuts que preveu el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge

### Article 2

#### Actuacions protegibles

Als efectes del que disposa aquest Decret, es consideren actuacions susceptibles de ser protegides, sempre que compleixin els requisits que determina aquest mateix Decret, les següents:

- a) La promoció de nous habitatges destinats a la venda, al lloguer, a l'ús propi, inclosos els promoguts en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública.
- b) L'adquisició d'habitatges protegits o lliures, per a ús propi o per destinar-los a lloguer.
- c) L'oferta d'habitatges privats per destinar-los a lloguer.
- d) El suport als llogaters.
- e) La mediació social en l'àmbit del lloguer privat.
- f) La posada en el mercat del lloguer d'habitatges desocupats.
- g) La promoció de la millora de la qualitat i de la sostenibilitat de l'edificació i del parc residencial existent.
- h) La compra de sòl per destinar-lo a habitatges amb protecció oficial.
- i) La urbanització de sòl per destinar-lo a habitatge amb protecció oficial.
- j) El suport a l'establiment d'oficines locals d'habitatge per gestionar les actuacions protegides en habitatge i sòl i per a la gestió del Registre de demandants d'habitatge protegit que creï el Govern de la Generalitat.

### Article 3

#### Definicions

Als efectes d'aquest Decret, s'entén per:

#### 1. Promotors.

Les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que, individualment o col·lectivament, impulsin, programin i financin, amb recursos propis o aliens, l'execució de les actuacions protegides relatives a la nova construcció d'habitatges, a l'adquisició d'habitatges usats per cedir-los en lloguer, o a la compra i/o urbanització de sòl, a què es refereix aquest Decret. També s'entén per promotors els d'habitatges protegits de nova construcció per a ús propi, tant si es tracta de persones físiques individualment considerades, com aplegades en cooperatives o en comunitats de propietaris, fins al moment d'obtenir la qualificació definitiva del seu habitatge.

#### 2. Compradors.

Els adquirents d'habitatges als quals fa referència aquest Decret, siguin persones físiques o jurídiques.

Pel que fa als ajuts i requisits per accedir a un habitatge amb protecció oficial d'aquest Decret, s'assimilen a compradors els adjudicataris membres de cooperatives o de comunitats de propietaris, a partir del moment en què se'ls adjudiqui la propietat d'un habitatge individualitzat, i els promotors individuals d'habitatges protegits de nova construcció per a ús propi, a partir del moment d'obtenir la qualificació definitiva de l'habitatge.

També s'entén per compradors les entitats sense ànim de lucre que adquireixin habitatges per llogar-los o per cedir-los a persones que els destinin a residència de persones amb especials dificultats.

#### 3. Llogaters.

Les persones físiques que ocupen un habitatge cedit en arrendament o per qualsevol altra modalitat de cessió que en permeti l'ús com a tal.

També s'entén per llogaters les entitats sense ànim de lucre que lloguen habitatges per destinar-los a persones en situació d'especial dificultat.

#### 4. Unitat familiar.

La unitat familiar tal i com la defineixen les normes reguladores de l'impost sobre la renda de les persones físiques. Les referències a la unitat familiar als efectes d'ingressos pel càlcul dels ajuts es fan extensives a les parelles de fet reconegudes legalment segons la normativa establerta al respecte.

#### 5. Unitat de convivència.

Conjunt de persones que conviuen en un habitatge amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles.

## 6. Ingressos familiars.

La quantia d'ingressos de la unitat familiar o unitat de convivència dels sol·licitants dels habitatges i dels ajuts, que es pren com a referència per poder ser-ne beneficiari i per determinar les quanties que s'han de percebre. Els ingressos familiars s'han de ponderar per tal d'obtenir una relació més justa entre els ingressos reals dels sol·licitants, la composició familiar i la situació geogràfica dels habitatges.

## 7. IPREM.

L'indicador públic de renda d'efectes múltiples, definit en el Reial decret llei 3/2004, de 25 de juny, per a la racionalització de la regulació del salari mínim interprofessional i per a l'increment de la seva quantia, que es considera unitat de mesura per determinar la quantia dels ingressos familiars, en la seva quantia anual, incloent-hi dues pagues extres.

## 8. Habitatge protegit.

És l'habitatge que ha rebut un finançament i ajuts públics i que està subjecte al règim jurídic que preveu la seva qualificació.

## 9. Habitatges amb protecció oficial.

Són els de nova construcció que compleixin els requisits que estableix aquest Decret i siguin així qualificats pels serveis competents de la Direcció General d'Habitatge.

## 10. Habitatge lliure.

És l'habitatge que no ha estat mai subjecte a cap qualificació administrativa o que, tot i haver-ne estat, aquesta s'ha extingit per qualsevol raó, inclòs el transcurs del termini previst en la seva qualificació.

## 11. Habitatge usat.

És l'habitatge existent, lliure o protegit, l'adquisició del qual en segona o posteriors transmissions es protegeix mitjançant la concessió d'ajuts, i el preu del qual es manté limitat en les condicions i terminis que estableix aquest Decret. Per accedir als ajuts, la superfície útil màxima dels habitatges no pot superar els 90 metres quadrats, excepte quan l'habitatge se situï en un municipi de menys de 2.000 habitants, cas en què la superfície útil podrà arribar als 120 metres quadrats.

## 12. Habitatge habitual.

És l'habitatge principal o de residència habitual que està ocupat permanentment durant un mínim de nou mesos l'any, llevat de causa justificada, i constitueix un domicili en el padró d'habitants.

### 13. Habitatges tutelats.

Són els habitatges gestionats per administracions públiques o entitats sense afany de lucre destinats a atendre persones que requereixen una atenció especial, i cedits amb contractes de lloguer o altres formes d'ocupació.

### 14. Zones geogràfiques.

Els àmbits territorials en què es distribueixen els municipis de Catalunya a efectes d'aplicació dels paràmetres del Pla pel dret a l'habitatge. Els municipis inclosos en cada una de les zones geogràfiques A, B, i C corresponen als àmbits territorials de preu màxim superior que defineix l'article 2.12 del Reial decret 801/2005, d'1 de juliol.

### 15. Preu bàsic.

Quantia en euros per metre quadrat de superfície útil que serveix de referència per determinar els preus màxims de venda i renda dels habitatges que s'acullin als ajuts que preveu aquest Decret. Aquesta quantia s'estableix per acord del Consell de Ministres.

## Article 4

### Càlcul dels ingressos familiars ponderats

4.1 Els ingressos familiars ponderats són el resultat de multiplicar els ingressos familiars per un coeficient ponderador C que varia en funció de la zona on estan situats els habitatges, i un coeficient F que s'estableix en funció del nombre de membres que componen la unitat familiar, segons la taula següent:

#### Coeficient C (situació)

Zona A: 0,75.

Zona B: 0,80.

Zona C: 0,85.

Zona D: 1.

#### Coeficient F (composició familiar)

1 membre: 1.

2 membres: 0,97.

3 membres: 0,93.

4 membres: 0,88.

5 membres o més: 0,83.

4.2 En el supòsit que algun membre de la unitat familiar estigui afectat per alguna discapacitat, en les condicions que estableix la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques, s'aplicarà el coeficient F corresponent al tram següent.

## Article 5

### Acreditació de requisits

La sol·licitud dels ajuts que preveu aquest Decret implicarà l'autorització expressa per part del sol·licitant a l'òrgan concedent per poder demanar la informació de caràcter tributari, econòmic o altre exigible, en el marc de col·laboració interadministrativa que s'estableixi. En el moment que aquesta informació estigui disponible, no se n'exigirà als interessats l'acreditació documental.

## Capítol 2

### Habitatges amb protecció oficial

## Article 6

### Habitatges amb protecció oficial

6.1 Els habitatges amb protecció oficial destinats a la venda poden ser qualificats en qualsevol de les tipologies següents:

- a) De règim especial: per a compradors amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,5 vegades l'IPREM.
- b) De règim general: per a compradors amb ingressos familiars ponderats que no superin 5,5 vegades l'IPREM.
- c) De preu concertat: per a compradors amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,5 vegades l'IPREM.

6.2 Els habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament poden ser qualificats en qualsevol de les tipologies següents, en funció del període de temps de vinculació al règim de lloguer i dels ingressos dels sol·licitants als quals es destinen:

- a) De renda bàsica a 10 anys: per a llogaters amb ingressos familiars ponderats que no superin 5,5 vegades l'IPREM.
- b) De renda bàsica a 25 anys: per a llogaters amb ingressos familiars ponderats que no superin 5,5 vegades l'IPREM.

c) De renda bàsica a 30 anys: per a llogaters amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,5 vegades l'IPREM.

6.3 La qualificació d'habitatge amb protecció oficial es pot atorgar a habitatges individuals d'una promoció.

6.4 Els habitatges que de conformitat amb aquest Decret es qualifiquin d'habitatges amb protecció oficial tenen la consideració d'habitatges protegits a tots els efectes que preveu el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol.

6.5 A efectes del que disposa l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme de Catalunya, només tenen la consideració d'habitatges de protecció pública computables en la reserva mínima de sòl corresponent al percentatge de sostre residencial de nova implantació que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal o programa d'actuació urbanística municipal els que es qualifiquin d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, de règim general i de règim especial, i els que es qualifiquin amb protecció oficial destinats a lloguer de renda bàsica. Les mesures d'estímul a l'habitatge assequible esmentades en el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya es concreten en els habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

## Article 7

### Requisits dels habitatges amb protecció oficial

Els habitatges amb protecció oficial han de complir els requisits següents:

a) Han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit dels habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es podrà incrementar la superfície útil fins a 108 metres quadrats, i podrà arribar a un màxim de 120 metres quadrats quan es destinin a famílies nombroses.

La superfície útil dels habitatges amb protecció oficial es computa d'acord amb el que estableixen les normes d'habitabilitat i, si s'escau, ha d'incloure la meitat de la superfície dels espais exteriors d'ús privatiu de l'habitatge, fins a un màxim del 10 per cent de la superfície útil interior.

b) Han de tenir els paràmetres d'eficiència i sostenibilitat obligatoris segons la normativa vigent.

c) En qualsevol promoció d'habitatges amb protecció oficial, s'haurà d'adaptar i reservar per a persones amb discapacitat un 3% del nombre total d'habitatges qualificats. Aquests habitatges s'hauran de mantenir reservats per un període màxim de sis mesos des de la qualificació definitiva, a partir del qual, si no s'han trobat adquirents o llogaters que compleixin aquestes condicions, podran ser adjudicats, venuts o llogats a persones no discapacitades.

## Article 8

## Qualificació provisional

8.1 Els promotors d'habitatges amb protecció oficial que en demanin la qualificació provisional han de presentar la sol·licitud acompanyada de la documentació següent:

- a) Acreditació de la personalitat del sol·licitant.
- b) En cas que la persona que signa la sol·licitud actuï nom d'altri, fotocòpia del DNI i acreditació de la representació que té.
- c) Projecte bàsic o d'execució visat pel col·legi professional corresponent.
- d) Llicència municipal d'obres o, en cas de no tenir-la, certificat de l'ajuntament de la qualificació urbanística dels terrenys i de la dotació de serveis urbanístics de què disposa i els que exigeix la normativa urbanística.
- e) Certificat del registre de la propietat conforme està lliure de càrregues i gravàmens.
- f) En cas que els promotors no siguin els titulars dels terrenys, títol acreditatiu de la disponibilitat dels terrenys per construir.

8.2 Els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge han de resoldre la sol·licitud de qualificació provisional en el termini de dos mesos des de la seva presentació.

8.3 En la qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial s'hi ha de fer constar la identificació del promotor, l'emplaçament de l'edifici, el nombre d'habitatges amb protecció oficial, la superfície útil dels habitatges i dels seus annexos, així com els preus màxims de venda o de referència, i el préstec màxim.

8.4 Si durant l'execució de les obres es produeixen modificacions substancials del projecte inicialment qualificat, o altres aspectes que afectin la qualificació provisional, s'ha de comunicar la modificació per tal d'adaptar, si s'escau, la qualificació provisional inicialment atorgada.

## Article 9

### Qualificació definitiva

9.1 Un cop atorgada la qualificació provisional, els promotors d'habitatges amb protecció oficial tenen un termini de 30 mesos per finalitzar les obres i sol·licitar la qualificació definitiva. Si es tracta d'una promoció per fases, disposen d'aquest termini per a la primera fase, i de 24 mesos, per a cada una de les altres fases, comptats a partir de l'inici de cadascuna de les fases.

Excepcionalment, els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge poden, a instància del promotor i amb causa justificada, prorrogar els terminis esmentats.

9.2 Els promotors d'habitatges amb protecció oficial han de comunicar als serveis competents de la Direcció General d'Habitatge l'inici de les obres, mitjançant un certificat de la direcció d'obres, en el termini de 15 dies des que es produeix.

9.3 Els promotors han de fer la sol·licitud de qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial en el termini màxim d'un mes des de l'acabament de les obres, i adjuntar-hi la documentació següent:

- a) Llicència municipal d'obres en cas de no haver-la presentat.
- b) Projecte d'execució final, que haurà de recollir amb exactitud la totalitat de les obres realitzades.
- c) Certificat final d'obra i habitabilitat.
- d) Justificació d'haver inscrit l'escriptura de declaració d'obra nova en el Registre de la propietat.
- e) Certificat del compliment del programa de control de qualitat.

9.4 La Direcció General d'Habitatge, mitjançant el personal tècnic adscrit als serveis competents, ha d'inspeccionar les obres realitzades per tal de comprovar el compliment de la normativa aplicable i l'adequació de l'obra acabada i el projecte d'execució final.

9.5 La Direcció General d'Habitatge ha de resoldre la sol·licitud de qualificació definitiva en el termini de tres mesos des de la seva presentació. Transcorregut aquest termini, la qualificació definitiva es considera atorgada a tots els efectes.

En la resolució d'atorgament de la qualificació definitiva s'hi han de fer constar la identificació del promotor, l'emplaçament de l'edifici i les seves dades registrals; el nombre d'habitatges, la seva superfície útil i la dels seus annexos; la data de la qualificació provisional i de finalització de les obres; el període de durada del règim de protecció i les limitacions a les quals estan subjectes els habitatges; el preu de venda o renda, així com altres aspectes que hagin de constar per aplicació de les normes vigents.

El promotor dels habitatges amb protecció oficial ha d'inscriure la qualificació definitiva en el Registre de la propietat, a fi i efecte de la constància del règim jurídic a què està subjecte l'habitatge qualificat.

9.6 Els adquirents o adjudicataris d'habitatges amb protecció oficial que no obtinguin la qualificació definitiva per una causa imputable al promotor poden resoldre el contracte o títol d'adjudicació, amb la devolució de les quantitats lliurades a compte, revaloritzades d'acord amb les disposicions legals

aplicables. També poden sol·licitar, en el termini de tres mesos des de la denegació de la qualificació definitiva, una nova qualificació a favor seu, amb el compromís d'acabar les obres o esmenar les deficiències que han impedit l'obtenció de la qualificació definitiva.

## Article 10

### Promocions en sòls cedits en dret de superfície

10.1 La promoció d'habitatges amb protecció oficial sobre sòl cedit en dret de superfície, en la qual es prevegi la venda de la propietat superficiària, s'assimila a tots els efectes de règim jurídic, finançament de la promoció, preus màxims de venda i ajuts als adquirents i als promotors, a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda.

10.2 Per ser beneficiaris de les subvencions que preveu l'article 38.2, el propietari del sòl i el superficiari han de fer constar en l'escriptura pública de constitució del dret de superfície:

- a) Que el sòl es destinarà a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.
- b) Que la durada del dret de superfície no serà inferior al temps que s'estableixi en la qualificació dels habitatges o, que, en el cas que es pactés un termini inferior o que s'extingís el dret de superfície per qualsevol causa diferent al transcurs del termini pactat, el propietari del sòl en el moment que es produeixi l'extinció del dret de superfície respectarà la destinació i les condicions dels habitatges, d'acord amb la qualificació definitiva corresponent.

## Article 11

### Destinació i ocupació dels habitatges

11.1 Els habitatges amb protecció oficial s'han de destinar a domicili habitual i permanent, i en cap cas es poden destinar a segona residència o a un altre ús

11.2 Els habitatges amb protecció oficial només poden de ser ocupats per persones físiques.

11.3 L'accés a un habitatge protegit pot ser, amb caràcter general, en règim de propietat o en arrendament, sens perjudici que es puguin establir altres formes de cessió i ús d'aquests habitatges.

11.4 Els promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda han d'elevat a escriptura pública, en el termini de tres mesos des de la data de concessió de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda o títols d'adjudicació formalitzats abans de la concessió de l'esmentada qualificació.

Si la compravenda o adjudicació és posterior a la data de qualificació definitiva, l'esmentat termini comença a comptar de la data del contracte o del títol d'adjudicació.

11.5 Els adquirents, adjudicatariis, promotors individuals per a ús propi i arrendataris d'habitatges amb protecció oficial han d'ocupar l'habitatge, tret de causa justificada, en el termini de tres mesos des del seu lliurament.

11.6 Excepcionalment, els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge poden prorrogar els terminis que fixa aquest article.

## Article 12

### Percepció de quantitats a compte i visat de contractes

12.1 Per rebre quantitats a compte del preu de venda o adjudicació, abans d'obtenir la qualificació definitiva, els promotors han d'acreditar haver obtingut l'autorització prèvia dels serveis competents de la Direcció General d'Habitatge, i garantia suficient d'acord amb la normativa reguladora.

12.2 Els contractes de compravenda i arrendament, títols d'adjudicació, o bé l'escriptura de declaració d'obra nova en el supòsit de promotor individual per a ús propi dels habitatges amb protecció oficial, han de ser visats pels serveis competents de la Direcció General d'Habitatge.

12.3 El visat és l'acte administratiu pel qual s'acredita que es compleixen les condicions de preu, destinació, i qualsevol altra que sigui exigible, en el moment de la transmissió.

12.4 Els documents que es presentin a visar hauran de contenir les clàusules obligatòries que s'estableixin mitjançant reglament, i en qualsevol cas han de recollir, com a mínim, la identificació de l'expedient en què s'hagi qualificat l'habitatge, la data de la qualificació, el preu o renda pactada i els compromisos de destinació i ocupació que regula l'article 11. Tot això sense perjudici que les parts puguin pactar les que considerin oportunes respecte a aspectes no previstos en les clàusules esmentades.

## Article 13

### Preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial.

13.1 S'estableixen a Catalunya quatre zones geogràfiques de preus màxims per als habitatges amb protecció oficial i usats, que es denominen zones geogràfiques A, B, C i D. Els municipis que s'inclouen en cada zona geogràfica es determinaran mitjançant ordre del titular del Ministeri de l'Habitatge.

Pel que fa a la modalitat d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat, la zona geogràfica A es divideix en tres subzones, A1, A2 i A3. Els municipis que s'inclouen en cada subzona es determinaran mitjançant ordre del conseller de Medi Ambient i Habitatge

13.2 El preu màxim de venda o adjudicació per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial es determina de la manera següent:

a) Habitatges amb protecció oficial de règim especial:

Zona A: preu bàsic x 1,4 x 1,60.

Zona B: preu bàsic x 1,4 x 1,30.

Zona C: preu bàsic x 1,4 x 1,15.

Zona D: preu bàsic x 1,4 x 1.

b) Habitatges amb protecció oficial de règim general:

Zona A: preu bàsic x 1,6 x 1,60.

Zona B: preu bàsic x 1,6 x 1,30.

Zona C: preu bàsic x 1,6 x 1,15.

Zona D: preu bàsic x 1,6 x 1.

c) Habitatges amb protecció oficial de preu concertat:

Zona A 1: preu bàsic x 1,8 x 1,90.

Zona A 2: preu bàsic x 1,8 x 1,75.

Zona A 3: preu bàsic x 1,8 x 1,60.

Zona B: preu bàsic x 1,8 x 1,30.

Zona C: preu bàsic x 1,8 x 1,15.

Zona D: preu bàsic x 1,8 x 1.

13.3 El preu màxim per metre quadrat de superfície útil dels garatges i trasters no podrà superar el 60% del preu màxim de venda de l'habitatge. En el supòsit dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat, el percentatge es redueix al 50%. La superfície màxima computable per determinar el preu de venda dels garatges i trasters no podrà superar els vint-i-cinc metres, en el cas del garatge, i els vuit metres, en el cas del traster.

#### Article 14

Renda màxima dels habitatges amb protecció oficial de lloguer

14.1 La renda anual màxima inicial dels habitatges amb protecció oficial de lloguer equival a un percentatge del preu màxim de referència que resulti del càlcul següent:

Zona A: preu bàsic x 1,6 x 1,60.

Zona B: preu bàsic x 1,6 x 1,30.

Zona C: preu bàsic x 1,6 x 1,15.

Zona D: preu bàsic x 1,6 x 1.

El percentatge varia en funció del termini de vinculació al règim de lloguer amb que es qualifica l'habitatge, i serà del 5,5% per al lloguer a 10 anys, del 3,5% per al lloguer a 25 anys i del 2,5% per al lloguer a 30 anys.

14.2 La renda inicial aplicada, o que s'hagués pogut aplicar, es pot actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum.

14.3 L'arrendador pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi el llogater i siguin satisfets per l'arrendador, així com la resta de repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

14.4 La renda inicial dels annexos vinculats als habitatges serà del mateix percentatge que estableix l'apartat 1 d'aquest article, sobre una quantia que no pot superar el 60% del preu màxim de referència de l'habitatge.

## Article 15

### Condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial

Per accedir als habitatges amb protecció oficial s'han de complir les condicions d'ingressos que estableix l'article 6 per a cada tipologia, i també les següents:

a) Que les actuacions per les quals se sol·licita finançament convingut hagin estat qualificades amb protecció oficial i els habitatges objecte d'aquestes actuacions es destinin a residència habitual i permanent dels seus destinataris.

b) Que els compradors o arrendataris dels habitatges no siguin titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge, amb l'excepció del supòsit que estableix l'article 21. Aquesta limitació no és aplicable en el supòsit d'adjudicació d'habitatges en règim de lloguer promoguts per promotors públics, a persones de més de 65 anys, o persones amb mobilitat reduïda que no puguin adaptar el seu habitatge, sempre que l'habitatge del qual siguin propietaris sigui ofert a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social en les condicions que preveu aquest Decret.

c) Que els compradors acreditin que els seus ingressos familiars no són inferiors a un 5% del preu de venda o adjudicació de l'habitatge, o del cost de l'edificació més el valor del sòl en el cas de promotors per a ús propi.

## Capítol 3

### Règim jurídic i condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial

## Article 16

### Règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial

16.1 El règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial que es qualifiquin provisionalment a partir de la data d'entrada en vigor d'aquest Decret té una durada de:

a) Noranta anys a comptar de la data de la qualificació definitiva, per a habitatges promoguts en sòls de titularitat pública o en sòls que per prescripció urbanística s'han de destinar a habitatge protegit, o per a habitatges amb ajuts públics a la promoció construïts sobre sòls sense prescripció urbanística de destinació a habitatge protegit.

b) Trenta anys per a habitatges protegits promoguts sobre sòls sense prescripció urbanística de destinació a habitatge protegit i sense ajuts públics a la promoció.

c) En el supòsit de promoció d'habitatges amb protecció oficial que tinguin per objecte real·lotjar persones afectades per actuacions urbanístiques, totes de caràcter i iniciativa públics, es podrà establir, a petició del promotor de l'actuació, una durada de 30 anys.

16.2 Durant tot el període de protecció s'han de mantenir les condicions d'ús i limitació de preu màxim de transmissió establerts.

16.3 Els habitatges amb protecció oficial que es qualifiquin provisionalment a partir de la data d'entrada en vigor d'aquest Decret no es podran desqualificar a petició dels propietaris en tot el període de protecció.

16.4 Les condicions que estableixen els apartats anteriors seran aplicables als casos d'adquisició dels habitatges que ocupen els llogaters dels parcs públics d'habitatges.

16.5 Les condicions que estableixen els apartats anteriors seran aplicables als habitatges qualificats amb protecció oficial abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret, que l'Administració pública o els operadors públics obtinguin en exercici dels drets de tempteig i retracte o altra figura amb el mateix efecte.

## Article 17

### Condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial

17.1 Els propietaris d'habitatges amb protecció oficial qualificats amb destinació a la venda els podran transmetre, amb l'autorització prèvia de la Direcció General d'Habitatge, d'acord amb les condicions següents:

a) Durant els deu primers anys des de la data de formalització de la compravenda, amb cancel·lació del préstec convingut que s'hagués obtingut, i devolució dels ajuts econòmics directes estatals rebuts: per canvi de localitat de

residència del titular de l'habitatge; en cas de subhasta i adjudicació de l'habitatge per execució judicial del préstec; per altres motius justificats a criteri de la Direcció General d'Habitatge.

b) Durant els deu primers anys des de la data de formalització de la compravenda, amb cancel·lació del préstec convingut que s'hagués obtingut: per canvi de domicili de persones de més de 65 anys; per necessitat de canvi de domicili de persones amb discapacitat, o de persones víctimes de violència; per increment de nombre de membres de la unitat familiar en famílies nombroses o per necessitat d'un habitatge més adequat a la seva dimensió; per necessitat d'habitatge de menor dimensió.

c) Durant la resta del període de vigència del règim de protecció que estableix l'article 16.1, amb pèrdua de la condició de convingut del préstec, si escau, amb la possibilitat que l'entitat financera concedent en decideixi la resolució.

17.2 Quan la transmissió de l'habitatge estigui motivada per raó de canvi de domicili, tindrà consideració de causa de necessitat d'habitatge a efectes de poder optar a l'adjudicació d'un habitatge en règim de protecció en la localitat de destinació el fet acreditat documentalment. que el trasllat del domicili a una altra localitat sigui per raons de mobilitat laboral, jubilació o incapacitat. En aquest supòsit, quan al lloc d'origen es disposi d'un habitatge en propietat, sigui en règim lliure o protegit, l'adjudicació del nou habitatge protegit a la localitat de destinació obligarà a fer la transmissió de l'habitatge d'origen per qualsevol dels mecanismes que preveuen aquest Decret i la legislació d'habitatge per les segones o successives transmissions.

17.3 Els habitatges amb protecció oficial i els habitatges usats adquirits per ser cedits en règim d'arrendament es podran cedir temporalment, per qualsevol modalitat admesa en dret, a víctimes de violència domèstica, persones que estiguin, en general, en situacions d'emergència social, així com els afectats per actuacions de remodelació urbanística o de rehabilitació de barris o zones, efectuades sota control d'organismes públics, sempre que d'aquestes situacions derivi la necessitat de procedir a real·lotjaments temporals de tota o part de la població corresponent.

17.4 Durant els primers deu anys de qualificació, el preu màxim de venda en segones o posteriors transmissions de tots els habitatges amb protecció oficial ha de ser el que correspon a un habitatge qualificat amb protecció oficial del mateix règim de qualificació, o del sistema que el substitueixi, en la mateixa zona, i en el mateix any que es produeixi la transmissió.

17.5 A partir del desè any comptat des de la qualificació de l'habitatge, el preu de venda de les segones o posteriors transmissions s'establirà tenint en compte l'estat de conservació de l'habitatge i de l'edifici, i d'acord amb les obres de manteniment i millora realitzades. El preu màxim serà el més alt entre el corresponent a l'any de la transmissió o el que resulti d'incrementar el preu que consti en la qualificació definitiva dels habitatges amb la variació de l'índex de preus al consum (IPC) entre l'any de la qualificació i el de la transmissió. A

més, si s'han executat obres de manteniment, el preu resultant es podrà incrementar en un 10%.

17.6 Les transmissions d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer es regiran per les condicions següents:

a) Els promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer podran alienar els habitatges, per promocions completes, en qualsevol moment del període de vinculació a aquest règim, a preus no necessàriament coincidents amb els que estableix aquest Decret, a societats que incloguin en el seu objecte social l'arrendament d'habitatges, inclosos els fons d'inversió immobiliària, i podran retenir, si així ho acorden, la gestió de les promocions. Els adquirents, que estaran obligats a atènyer-se a les condicions, els terminis i les rendes màximes que estableix aquest Decret, se subrogaran en els drets i obligacions del venedor i es podran subrogar totalment o parcialment en el finançament qualificat que hagués obtingut el promotor.

b) Durant el termini de vinculació al règim de lloguer, tots els habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer no podran ser venuts als llogaters i, un cop transcorregut aquest termini, el preu màxim de venda serà el dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat, o del sistema que el substitueixi.

c) En el cas de mantenir els habitatges en lloguer, un cop transcorregut el termini de vinculació obligatori, la renda màxima inicial serà la que correspongui al de lloguer de renda concertada que estableix el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, en la data del nou contracte.

17.7 Tant les primeres com les segones o posteriors transmissions dels habitatges amb protecció oficial que es construeixin sobre sòls públics o privats, la qualificació urbanística dels quals obligui a destinar-los a habitatge protegit, s'hauran de realitzar a través del registre de sol·licitants d'habitatges protegits que creï la Generalitat de Catalunya, i s'hauran d'adaptar als procediments de transmissió que es determinin.

17.8 La captació de socis per crear noves cooperatives per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial s'haurà de realitzar a través del Registre de sol·licitants d'habitatges protegits que creï la Generalitat de Catalunya, i s'hauran d'adaptar als procediments de transmissió que es determinin.

17.9 Les primeres transmissions dels habitatges amb protecció oficial que es promoguin per empreses amb destinació als seus treballadors, o de forma individual per a ús propi, o dels que es construeixin sobre sòls, públics o privats, la qualificació urbanística dels quals no obligui a destinar-los a habitatge amb protecció, els haurà de visar la Direcció General d'Habitatge, la qual haurà de notificar a l'organisme de control les transmissions d'habitatges protegits que creï el Departament de Medi Ambient i Habitatge.

17.10 Les segones i posteriors transmissions dels habitatges, sempre que l'entitat promotora exerceixi el dret de tempteig i retracte i aquest dret consti expressament en l'escriptura de la primera adjudicació de l'habitatge, les haurà

de visar la Direcció General d'Habitatge, la qual haurà de notificar a l'organisme de control les transmissions d'habitatges protegits. De no exercir-se el dret de tempteig i retracte a favor de l'entitat promotora o no figurar en l'escriptura de la primera transmissió, serà aplicable el que preveu el paràgraf 17.7.

17.11 En les transmissions d'habitatges amb protecció oficial per causa de defunció i en les transmissions gratuïtes entre vius a favor del cònjuge o parella reconeguda legalment, de descendents i ascendents fins a segon grau només s'han de notificar a l'organisme de control les transmissions d'habitatges protegits que creï el Departament de Medi Ambient i Habitatge.

## Article 18

### Condicions de permanència en els parcs públics de lloguer

18.1 Per poder accedir als parcs públics d'habitatge de lloguer caldrà complir els requisits d'ingressos vinculats a cada tipologia d'habitatge; si es tracta d'habitatges amb protecció oficial, els ingressos màxims són els que estableix l'article 6.2 d'aquest Decret.

18.2 Durant el cinquè any des de la signatura del contracte, els llogaters dels parcs públics d'habitatges han de justificar els ingressos de la unitat familiar obtinguts l'any natural anterior i, en el cas que els ingressos familiars ponderats superin 5,5 vegades l'IPREM, no serà procedent la pròrroga del contracte de lloguer.

18.3 El que disposa l'apartat anterior es pot aplicar als contractes de lloguer que s'hagin formalitzat després de l'entrada en vigor de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

18.4 El que disposen els dos apartats anteriors s'entén sens perjudici de la possibilitat de resolució del contracte per les causes que preveu la Llei d'arrendaments urbans, o que puguin constar en el contracte d'arrendament.

## Article 19

### Mesures de control i efectes per incompliment

19.1 Les condicions dels articles d'aquest capítol hauran de constar expressament en les escriptures de compravenda o d'adjudicació, o en la declaració d'obra nova en el supòsit de promoció per a ús propi, i en les escriptures de formalització dels préstecs hipotecaris, i hauran de constar amb nota marginal en el Registre de la propietat.

19.2 Amb aquesta finalitat, el Departament de Medi Ambient i Habitatge, mitjançant un conveni amb els col·legis de notaris i registradors de Catalunya, notificarà d'ofici les qualificacions dels habitatges amb protecció oficial.

19.3 L'incompliment de qualsevol de les condicions que estableixen els articles d'aquest capítol podrà donar lloc a la pèrdua de les subvencions que preveu

aquest Decret i a la devolució corresponent incrementada amb els interessos meritats des de la data de la percepció, calculats al tipus d'interès corresponent.

## Capítol 4

Ajuts públics per a la promoció i adquisició d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda

### Secció 1

Disposicions generals

#### Article 20

Ajuts públics

Els ajuts públics a la promoció d'habitatges de nova construcció destinats a la venda, que es qualifiquin de protecció oficial, i a l'adquisició d'aquests o dels habitatges usats poden adoptar qualsevol de les modalitats següents:

20.1 Préstecs convinguts concedits per les entitats de crèdit en l'àmbit dels convenis subscrits pel Ministeri d'Habitatge i/o per la Generalitat de Catalunya.

20.2 Ajuts econòmics directes atorgats pel Ministeri d'Habitatge i/o la Generalitat de Catalunya consistents en:

- a) Subvencions a promotors.
- b) Subsidi dels préstecs convinguts als compradors.
- c) Ajuts directes als compradors, destinats al pagament de l'entrada.

#### Article 21

Primer accés a l'habitatge en propietat

S'entén que compleixen la condició de primer accés a l'habitatge en propietat els compradors que no tinguin ni hagin tingut anteriorment cap habitatge en propietat o que, sent-ne titulars, no disposin del dret del seu ús o gaudi, o bé que el valor de l'habitatge en propietat, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, no superi el 25 per 100 del preu de venda màxim de l'habitatge objecte de l'actuació protegida, i que tinguin els nivells d'ingressos següents:

Ingressos familiars ponderats que no superin 3,5 vegades l'IPREM, en el supòsit d'habitatges amb protecció oficial de règim general.

Ingressos ponderats que no superin 2,5 vegades l'IPREM, en el supòsit d'habitatges amb protecció oficial de règim especial.

## Secció 2

### Ajuts als promotors

#### Article 22

##### Préstecs convinguts

Els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge reconeixeran, mitjançant l'atorgament de la cèdula de qualificació provisional, el dret a poder sol·licitar préstecs convinguts entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats financeres, en les condicions següents d'acord amb el que disposa el Reial decret 801/2005:

- a) Durada màxima de vint-i-cinc anys, amb tres de carència, ampliables a quatre.
- b) Garantia hipotecària.
- c) Quotes constants, al llarg de la vida del préstec, per cada un dels períodes d'amortització als quals correspongui un mateix tipus d'interès.
- d) Tipus d'interès fixat per l'any 2005, aplicant un coeficient reductor del 0,9175, a la mitjana dels tres darrers mesos del tipus percentual de referència dels préstecs hipotecaris del conjunt d'entitats de crèdit, elaborat pel Banc d'Espanya, i revisat en el primer trimestre de cada any.
- e) Exempt de comissions.

#### Article 23

Subvencions per garantir la cohesió social en l'habitatge amb protecció oficial de règim especial

El Departament de Medi Ambient i Habitatge reforçarà la cohesió social fomentant la promoció d'habitatges amb protecció oficial de règim especial. Amb aquesta finalitat, els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge concediran una subvenció de 8.000 euros per habitatge que es qualifiqui definitivament en aquest règim.

#### Article 24

Subvencions per garantir la viabilitat econòmica de l'habitatge amb protecció oficial de règim general i de preu concertat

24.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, per tal de reforçar la viabilitat econòmica de la promoció d'habitatges amb protecció oficial de règim general i de preu concertat, concedirà, mitjançant els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge, una subvenció per cada habitatge que es qualifiqui definitivament en els règims esmentats.

24.2 La subvenció serà de 5.000 euros per cada habitatge que es qualifiqui definitivament d'habitatge amb protecció oficial de règim general, i de 8.000 euros per cada habitatge que es qualifiqui amb protecció oficial de preu concertat.

24.3 Per poder accedir a aquesta subvenció, els habitatges hauran de ser construïts sobre sòl lliure, no destinat a habitatge protegit ni procedent de cessions obligatòries corresponents a l'aprofitament mitjà.

## Article 25

Subvencions per afavorir la sostenibilitat i ecoeficiència en l'habitatge amb protecció oficial

25.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, mitjançant els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge, concedirà subvencions als promotors d'habitatges amb protecció oficial, sempre que en la construcció de l'edifici se superin en més del 50% els paràmetres mínims que estableix la normativa sobre l'adopció de criteris d'ecoeficiència i ambientals en els edificis.

25.2 La quantia de la subvenció serà de 1.500 euros per habitatge.

## Article 26

Subvencions per afavorir la mobilitat interior dels habitatges amb protecció oficial

26.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge concedirà, mitjançant els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge, una subvenció als promotors d'habitatges amb protecció oficial a les promocions en les quals tots els habitatges disposin d'un itinerari practicable que uneixi la via pública amb l'entrada a cada habitatge, d'acord amb l'apartat 2.3 de l'annex del Decret 135/1995, de supressió de barreres arquitectòniques, i que introdueixin els paràmetres següents de mobilitat interior dels habitatges:

- a) Que en el rebedor, sala d'estar, cuina i, al menys, en un dormitori i un bany, hi hagi un espai lliure que no resulti escombrat quan s'obrin les portes, i en el qual s'hi pugui inscriure un cercle d'1,20 m de diàmetre.
- b) Que les portes d'aquests espais tinguin una amplada mínima de 0,80 m, i els passadissos que els uneixin entre si tinguin una amplada mínima d'un metre.

26.2 La quantia de la subvenció serà de 1.000 euros per habitatge qualificat.

## Article 27

Tramitació de les subvencions als promotors

27.1 Les subvencions que preveu aquesta secció s'han de sol·licitar juntament amb la sol·licitud de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial.

Cal adjuntar a la sol·licitud la declaració responsable del promotor de no incórrer en cap dels supòsits d'exclusió que preveu l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.

27.2 El pagament de les subvencions es tramita a partir de l'atorgament de la qualificació definitiva. Per fer efectiu el pagament, s'haurà d'acreditar la inscripció de la qualificació definitiva en el Registre de la propietat corresponent.

### Secció 3

Ajuts als compradors d'habitatges amb protecció oficial

#### Article 28

##### Préstecs convinguts

28.1 Els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge reconeixeran al comprador d'un habitatge amb protecció oficial el dret a poder sol·licitar préstecs convinguts entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats financeres, en les condicions següents d'acord amb el que disposa el Reial decret 801/2005:

- a) Durada màxima de vint-i-cinc anys.
- b) Garantia hipotecària
- c) Quantia màxima del préstec, als efectes de calcular l'ajut directe a l'entrada, del 80% del preu màxim total que correspongui; en cas de disposar de trasters o garatges vinculats, aquest import es pot ampliar com a màxim amb el 80% del seu preu màxim.
- d) Quotes constants al llarg de la vida del préstec, i per cada un dels períodes d'amortització als quals correspongui un mateix tipus d'interès.
- e) Tipus d'interès fixat per l'any 2005, aplicant un coeficient reductor del 0,9175, a la mitjana dels tres darrers mesos del tipus percentual de referència dels préstecs hipotecaris del conjunt d'entitats de crèdit, elaborat pel Banc d'Espanya, i revisat en el primer trimestre de cada any.
- f) Exempció de comissions.
- g) Possibilitat d'amortització anticipada.
- h) Possibilitat d'allargament d'un màxim de dos anys del període d'amortització del préstec, en cas de compradors en primer accés a la propietat en situació d'atur que afecti de forma significativa la seva capacitat de pagament de les quotes d'amortització

El dret es reconeixerà mitjançant resolució i visat del contracte de compravenda o adjudicació, o de l'escriptura d'obra nova en el supòsit de promoció per a ús propi.

28.2 Els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge reconeixeran als compradors d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat el dret a accedir a préstecs preferencials, convinguts entre el Govern de la Generalitat i les entitats financeres que operen a Catalunya, per a la compra d'habitatges de preu concertat.

## Article 29

### Subsidi de préstecs per l'adquisició d'habitatges amb protecció oficial

29.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través dels serveis competents de la Direcció General d'Habitatge, també reconeixerà el dret al subsidi dels préstecs convinguts als compradors en primer accés a l'habitatge en propietat.

29.2 La quantia del subsidi del préstec convingut que es determina per cada 10.000 euros de préstec obtingut serà de 82 euros anuals per compradors amb ingressos familiars inferiors a 2,5 vegades l'IPREM i de 48 euros anuals per compradors amb ingressos familiars entre 2,5 i 3,5 vegades l'IPREM.

29.3 El subsidi s'atorgarà per un període de 5 anys i pot ser ampliat per un altre període de la mateixa durada quan els ingressos familiars del beneficiari siguin inferiors a 2,5 vegades l'IPREM. L'ampliació ha de ser sol·licitada expressament pel beneficiari, el qual haurà d'acreditar que es mantenen les condicions que li donen dret al subsidi.

29.4 Quan es tracti d'una família nombrosa, la quantia anual del subsidi durant els 5 primers anys del període d'amortització del préstec convingut s'ha d'incrementar en 50 euros quan els ingressos familiars siguin inferiors a 2,5 vegades l'IPREM i en 30 euros quan els ingressos siguin superiors a 2,5 i inferiors a 3,5 vegades l'IPREM.

## Article 30

### Ajuts directes a l'entrada

30.1 Els serveis competents de la Direcció General Habitatge reconeixeran l'ajut directe a l'entrada als compradors que es puguin acollir als ajuts per al primer accés a l'habitatge en propietat. Aquest ajut és abonat pel Ministeri d'Habitatge directament als beneficiaris mitjançant les entitats de crèdit que hagin concedit el préstec convingut.

30.2 Les quanties de l'ajut directe a l'entrada són les següents:

a) Per a compradors amb ingressos familiars fins a 2,5 vegades l'IPREM:

Amb caràcter general: 7.000 euros.

Joves que no superin els 35 anys: 10.000 euros.

Famílies nombroses amb 3 fills: 10.000 euros.

Famílies nombroses amb 4 fills: 10.600 euros.

Famílies nombroses amb 5 o més fills: 11.200 euros.

Altres circumstàncies especials: 7.900 euros.

b) Per a compradors amb ingressos familiars entre 2,5 i 3,5 vegades l'IPREM:

Amb caràcter general: 4.000 euros.

Joves que no superin els 35 anys: 7.000 euros.

Famílies nombroses amb 3 fills: 7.000 euros.

Famílies nombroses amb 4 fills: 7.600 euros.

Famílies nombroses amb 5 o més fills: 8.200 euros.

Altres circumstàncies especials: 4.900 euros.

30.3 Als efectes d'aquest article, s'inclouen dins el concepte de circumstàncies especials els supòsits següents: unitat familiar formada només pel pare o la mare i els fills o filles; unitat familiar en què hi hagi persones amb discapacitat en les condicions que estableix la legislació sobre l'impost de la renda de les persones físiques; o unitat familiar constituïda o que tingui a càrrec seu alguna persona de més de 65 anys, unitat familiar en la qual hi hagi membres que hagin estat víctimes de la violència domèstica o del terrorisme, i altres col·lectius en situació de risc d'exclusió social que es determinin per reglament.

30.4 Quan els habitatges estiguin situats a les zones A, B o C, les quanties relacionades abans s'han d'incrementar respectivament en 1.000, 550 o 300 euros.

30.5 En el supòsit de joves menors de 35 anys, en els quals es doni alguna de les circumstàncies especials que indica l'apartat 3 d'aquest article, la quantia de l'ajut directe a l'entrada prevista s'incrementarà en 1.000 euros.

#### Secció 4

Ajuts als compradors d'habitatges usats

Article 31

Préstecs i subvencions

31.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través dels serveis competents de la Direcció General d'Habitatge, reconeixerà el dret a poder sol·licitar préstecs convinguts entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats financeres per a compradors d'habitatges usats amb ingressos familiars ponderats fins a 5,5 vegades l'IPREM, en les mateixes condicions que estableix l'article 28.1 d'aquest Decret.

31.2 Podran rebre els mateixos ajuts els compradors, en primera transmissió, dels habitatges següents:

a) Habitatges protegits que s'hagin destinat abans a arrendament.

b) Habitatges protegits amb una superfície útil de fins a 120 metres quadrats, sempre que hagi transcorregut com a mínim un any des de la seva qualificació definitiva.

c) Habitatges lliures de nova construcció adquirits un cop transcorreguts dos anys des de la data de concessió de la cèdula d'habitabilitat.

31.3 També reconeixerà el dret al subsidi dels préstecs convinguts i als ajuts directes a l'entrada als compradors que es puguin acollir als ajuts per al primer accés a l'habitatge en propietat, en les condicions següents:

a) La quantia del subsidi del préstec convingut que es determina per cada 10.000 euros de préstec obtingut serà la següent:

Zona A

Nivell d'ingressos familiars: fins a 2,5 vegades l'IPREM.

Quantia anual per cada 10.000 euros de préstec convingut: 69 euros.

Nivell d'ingressos familiars: entre 2,5 i 3,5 vegades l'IPREM.

Quantia anual per cada 10.000 euros de préstec convingut: 40 euros.

Zones B, C i D

Nivell d'ingressos familiars: fins a 2,5 vegades l'IPREM.

Quantia anual per cada 10.000 euros de préstec convingut: 82 euros.

Nivell d'ingressos familiars: entre 2,5 i 3,5 vegades l'IPREM

Quantia anual per cada 10.000 euros de préstec convingut: 48 euros.

Seran aplicables al subsidi el que disposen els articles 29.2 i 29.3 del present Decret.

b) L'ajut directe a l'entrada s'atorgarà en la quantia i amb les condicions que preveu l'article 30.

31.4 El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges usats es determina de la manera següent:

Zona A: preu bàsic x 1,6 x 1,90.

Zona B: preu bàsic x 1,6 x 1,40.

Zona C: preu bàsic x 1,6 x 1,20.

Zona D: preu bàsic x 1,6 x 1.

31.5 El preu màxim per metre quadrat de superfície útil dels garatges i trasters no podrà superar el 60% del preu màxim de venda de l'habitatge. La superfície màxima computable per determinar el preu de venda dels garatges i trasters no podrà superar els vint-i-cinc metres en el cas del garatge, i els vuit metres, en el cas del traster.

31.6 Si l'adquisició és d'un habitatge protegit, el preu màxim serà el corresponent al seu règim jurídic.

31.7 El preu màxim de venda en posteriors transmissions dels habitatges que obtinguin els ajuts que estableix aquest article es mantindrà limitat durant un període de 15 anys des de la data de reconeixement del dret als ajuts, i es calcularà d'acord amb el que disposa l'article 17.

## Secció 5

### Tramitació dels ajuts als compradors

#### Article 32

### Tramitació dels ajuts al comprador

32.1 Els sol·licitants d'ajuts per a l'adquisició d'habitatges que preveuen les seccions 3 i 4 d'aquest capítol han de presentar la sol·licitud de reconeixement d'ajuts i visat de contracte acompanyada de la documentació següent:

a) Document nacional d'identitat.

b) Contracte d'opció de compra, compravenda o adjudicació.

c) Declaració o declaracions sobre l'impost de la renda de les persones físiques, corresponents al període impositiu immediatament anterior, amb termini de presentació vençut a la sol·licitud del finançament qualificat, presentades per cadascun dels membres de la unitat familiar.

En cas que el sol·licitant dels ajuts no estigui obligat legalment a presentar la declaració sobre l'impost de la renda de les persones físiques, ha d'acreditar els seus ingressos mitjançant una declaració responsable relativa a la part general i especial de la base imposable que regulen els articles 38 i 39 de la Llei 40/1998, de 9 de desembre, sens perjudici de la seva possible comprovació administrativa. En qualsevol cas, l'Administració pot sol·licitar que s'aporti el certificat del centre o centres de treball sobre la totalitat dels ingressos percebuts per tots els conceptes i certificat d'altres o baixes de la Seguretat Social.

La sol·licitud dels ajuts implica l'autorització perquè l'Administració pugui sol·licitar la informació de caràcter tributari o econòmic legalment pertinent.

Quan es tracta de promotors per a ús propi agrupats en cooperatives o comunitats de propietaris, el sol·licitant individual ha d'acreditar una altra vegada els seus ingressos en sol·licitar el subsidi del préstec que li correspongui directament o per subrogació en l'obtingut per la cooperativa o comunitat de propietaris.

En el cas de treballadors autònoms, s'ha de presentar el certificat de les bases de cotització a la Seguretat Social i en el cas de pensionistes, el certificat de la pensió.

d) Si es tracta del primer accés a l'habitatge en propietat, declaració responsable de complir els requisits de l'article 21 d'aquest Decret.

e) En la resta de supòsits d'accés a l'habitatge en propietat, declaració d'acord amb el que disposa l'article 15.b) d'aquest Decret.

f) Si es tracta d'adquisició d'un habitatge usat, plànol acotat amb indicació de la superfície útil, o còpia de la qualificació definitiva, si és un habitatge amb protecció oficial.

g) En el supòsit de famílies nombroses o situacions familiars que puguin ser objecte d'ajuts específics, còpia compulsada del llibre de família o certificació de l'Institut Català d'Assistència i Serveis Socials.

32.2 En el cas d'adquisició protegida d'habitatges usats, a més a més, cal que entre la realització del contracte de compravenda i la sol·licitud d'ajuts no hagin transcorregut més de quatre mesos.

32.3 En qualsevol cas, el termini de validesa del visat del contracte per part de la Direcció General d'Habitatge per sol·licitar el préstec convingut és de sis mesos.

## Capítol 5

Ajuts públics a la promoció i oferta d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer

## Article 33

### Ajuts públics

Els ajuts públics a la promoció d'habitatges de nova construcció destinats a l'arrendament que es qualifiquin amb protecció oficial poden adoptar qualsevol de les modalitats següents:

33.1 Préstecs convinguts concedits per les entitats de crèdit en l'àmbit dels convenis subscrits pel Ministeri d'Habitatge.

33.2 Ajuts econòmics directes atorgats pel Ministeri d'Habitatge i/o la Generalitat de Catalunya consistents en:

- a) Subvencions a promotors.
- b) Subsidis dels préstecs convinguts per als promotors.

## Article 34

### Préstecs convinguts

Els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge reconeixeran als promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament, mitjançant l'atorgament de la cèdula de qualificació provisional, el dret a poder sol·licitar préstecs convinguts entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats financeres, en les condicions següents d'acord amb el que disposa el Reial decret 801/2005:

- a) Subsidi.
- b) Durada màxima de deu o de vint-i-cinc anys, amb tres de carència, ampliables a quatre.
- c) Garantia hipotecària.
- d) Quotes constants, al llarg de la vida del préstec, per cada un dels períodes d'amortització als que correspongui un mateix tipus d'interès.
- e) Tipus d'interès fixat per l'any 2005, aplicant un coeficient reductor del 0,9175, a la mitjana dels tres darrers mesos del tipus percentual de referència dels préstecs hipotecaris del conjunt d'entitats de crèdit, elaborat pel Banc d'Espanya, i revisat en el primer trimestre de cada any.
- f) Exempció de comissions.

## Article 35

### Subsidi de préstecs

La quantia del subsidi dels préstecs convinguts que es determina per cada 10.000 euros de préstec obtingut varia en funció del termini de vinculació al lloguer dels habitatges promoguts:

Durada del préstec i període de vinculació al lloguer: 10 anys.

Subsidi (euros/any/10.000 euros de préstec): 295 euros.

Durada del subsidi: 5 primers anys.

Subsidi (euros/any/10.000 euros de préstec): 177 euros.

Durada del subsidi: 6è a 10è any.

Durada del préstec i període de vinculació al lloguer: 25 i 30 anys.

Subsidi (euros/any/10.000 euros de préstec): 263 euros.

Durada del subsidi: 5 primers anys.

Subsidi (euros/any/10.000 euros de préstec): 205 euros.

Durada del subsidi: 6è a 20è any.

Durant el període de carència, el subsidi aplicable ha de ser el mateix que el corresponent als 5 primers anys del període d'amortització.

## Article 36

### Subvencions generals a la promoció

Els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge reconeixeran en les condicions que estableix el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, les subvencions següents:

a) Subvencions a fons perdut per cada habitatge qualificat amb superfície útil que no superi els 70 metres quadrats:

#### Zona A

Durada: 25 i 30 anys.

Subvenció: 15.000 euros.

Durada: 10 anys.

Subvenció: 11.000 euros.

#### Zona B

Durada: 25 i 30 anys.

Subvenció: 13.700 euros.

Durada: 10 anys.

Subvenció: 10.000 euros.

#### Zona C

Durada: 25 i 30 anys.

Subvenció: 12.300 euros.

Durada: 10 anys.

Subvenció: 9.000 euros.

#### Zona D

Durada: 25 i 30 anys.

Subvenció: 11.000 euros.

Durada: 10 anys.

Subvenció: 8.000 euros.

b) Subvencions a fons perdut per cada habitatge qualificat amb superfície útil que no superi els 45 metres quadrats, inclosa, si escau, el 20% de la superfície destinada a serveis comuns, i destinats a joves de menys de 35 anys o altres col·lectius específics, com ara persones grans, immigrants, i altres possibles ocupants als quals aquest tipus d'habitatge els resulti adequat:

#### Zona A

Durada: 25 i 30 anys.

Subvenció: 17.200 euros.

Durada: 10 anys.

Subvenció: 13.200 euros.

#### Zona B

Durada: 25 i 30 anys.

Subvenció: 15.900 euros.

Durada: 10 anys.

Subvenció: 12.200 euros.

#### Zona C

Durada: 25 i 30 anys.

Subvenció: 14.500 euros.

Durada: 10 anys.

Subvenció: 11.200 euros.

#### Zona D

Durada: 25 i 30 anys.

Subvenció: 13.200 euros.

Durada: 10 anys.

Subvenció: 10.200 euros.

#### Article 37

Subvencions per garantir la cohesió social en l'habitatge amb protecció oficial destinat a lloguer

El Departament de Medi Ambient i Habitatge reforçarà la cohesió social mitjançant l'estímul de la promoció d'habitatges en protecció oficial destinats a lloguer a llarg termini. Amb aquest objectiu es concedirà una subvenció de 8.000 euros per cada habitatge qualificat, addicional als ajuts que preveu l'article 36 d'aquest Decret, en les promocions d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer a 30 anys.

#### Article 38

Subvencions per garantir la viabilitat econòmica de l'habitatge amb protecció oficial de lloguer

38.1 S'estableix una línia d'ajuts per fer viable la promoció d'habitatge amb protecció oficial destinats a lloguer. Amb aquesta finalitat, el Departament de Medi Ambient i Habitatge concedirà subvencions als promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer.

38.2 En les promocions d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer en les tipologies de 25 anys i de 30 anys, es concediran subvencions per cada habitatge qualificat, addicionals a les que estableix l'article 36 d'aquest Decret, de les quanties següents, segons la zona geogràfica on s'ubiqui l'habitatge:

2.000 euros, en municipis de la zona A.

5.000 euros, en municipis de la zona B.

9.000 euros, en municipis de la zona C.

12.000 euros, en municipis de la zona D.

Si la promoció es du a terme en sòls de titularitat pública cedits en dret de superfície, les quanties del paràgraf anterior se substitueixen per les següents:

2.500 euros, en municipis de la zona A.

6.250 euros, en municipis de la zona B.

11.250 euros, en municipis de la zona C.

15.000 euros, en municipis de la zona D.

#### Article 39

Subvencions per afavorir la sostenibilitat, ecoeficiència i mobilitat interior de l'habitatge de protecció oficial de lloguer

Són aplicables a les promocions d'habitatge amb protecció oficial de lloguer els ajuts que preveuen l'article 25 d'aquest Decret, de foment de la sostenibilitat i ecoeficiència, i l'article 26, de foment de la mobilitat interior dels habitatges. Aquestes subvencions són compatibles amb les restants d'aquest capítol.

#### Article 40

Ajuts a la compra d'habitatge usat per destinar-lo a lloguer protegit

40.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge reconeixerà el dret de les entitats sense ànim de lucre, organismes públics i empreses que incloguin entre les seves activitats l'arrendament d'habitatges, a obtenir préstecs subsidiats i subvencions per a l'adquisició d'habitatges existents, del mercat lliure, per destinar-los a lloguer protegit, en les condicions generals que estableix el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol.

40.2 El preu màxim d'adquisició d'aquests habitatges haurà de ser el dels habitatges usats de la zona geogràfica on estigui l'habitatge, d'acord amb l'article 31.3 d'aquest Decret.

40.3 Les condicions de règim jurídic i de segones i posteriors transmissions d'aquests habitatges seran les mateixes que les dels habitatges amb protecció oficial de lloguer de nova construcció.

40.4 El subsidi dels préstecs convinguts obtinguts pels adquirents d'habitatges existents per cedir-los en arrendament serà el mateix que el que estableix

l'article 35 per als promotors d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, excepte si els habitatges se situen en zones A, B i C, cas en què serà el següent:

Durada del préstec i període de vinculació al lloguer: 10 anys.

Subsidi (euros/any/10.000 euros de préstec): 248 euros.

Durada del subsidi: 5 primers anys.

Subsidi (euros/any/10.000 euros de préstec): 149 euros.

Durada del subsidi: 6è a 10è any.

Durada del préstec i període de vinculació al lloguer: 25 anys.

Subsidi (euros/any/10.000 euros de préstec): 221 euros.

Durada del subsidi: 5 primers anys.

Subsidi (euros/any/10.000 euros de préstec): 173 euros.

Durada del subsidi: 6è a 20è any.

40.5 La subvenció que s'ha de percebre serà de la mateixa quantia i en les mateixes condicions que les que preveu l'article 36 pels promotors dels habitatges amb protecció oficial de lloguer de nova construcció.

## Article 41

### Tramitació de les subvencions als promotors

Les subvencions s'han de sol·licitar juntament amb la sol·licitud de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial. El pagament d'aquestes subvencions es tramita a partir de l'atorgament de la qualificació definitiva. Per fer efectiu el pagament, s'haurà d'acreditar la inscripció de la qualificació definitiva en el Registre de la propietat corresponent.

## Capítol 6

### Prevenició de l'exclusió social residencial

## Article 42

### Subvenció al lloguer de col·lectius amb dificultats

42.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge concedirà subvencions per ajudar a pagar el lloguer a arrendataris amb dificultats o els reconeixerà el dret a rebre-les amb la finalitat de prevenir l'exclusió social residencial. Els arrendataris beneficiaris d'aquestes subvencions hauran de tenir ingressos

familiars ponderats no superiors a 2,5 vegades l'IPREM i estar en alguna de les següents circumstàncies:

- a) Ser persones de més de 65 anys, titulars de contractes de lloguer amb pròrroga forçosa.
- b) Ser llogaters o cessionaris per un altre títol d'habitatges administrats per la Generalitat de Catalunya a través d'ADIGSA, per administracions o empreses públiques d'àmbit local, o per entitats sense ànim de lucre.
- c) Ser persones o unitats de convivència titulars d'un contracte de lloguer, obtingut o supervisat a través de les borses integrades en la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social de la Generalitat de Catalunya, regulada en el capítol 7 d'aquest Decret, que signin un conveni amb la Direcció General d'Habitatge, i que estiguin en les condicions especials següents: famílies monoparentals, dones que estan en una situació de violència o en surten, persones en risc d'exclusió social, persones immigrades, persones de més de 65 anys, persones afectades per assetjament immobiliari, persones en situació d'atur, persones amb incapacitat superior al 33%, així declarades per l'ICASS, persones amb trastorns mentals, persones que tinguin la condició de retornades d'acord amb la Llei 25/2002, de 25 de novembre, altres en situacions anàlogues que es considerin amb risc d'exclusió a criteri dels operadors de la Xarxa i d'entitats col·laboradores que signin conveni amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge amb aquesta finalitat.
- d) Ser joves de fins a 35 anys d'edat, amb ingressos anuals mínims de 5.500 euros, que hagin signat un contracte de lloguer o l'hagin fet supervisar a través de les borses d'habitatge jove que tenen conveni amb la Secretaria General de Joventut, a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, o a través de les entitats col·laboradores que signin conveni amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge.

42.2 En cap cas es concediran subvencions al lloguer en contractes signats entre persones que tinguin relació de parentiu fins a segon grau de consanguinitat o afinitat.

42.3 Tots els llogaters beneficiaris de les subvencions han d'acceptar les condicions de seguiment per part de les entitats col·laboradores pel que fa a l'ús i gaudi de l'habitatge i al pagament de les rendes, així com les decisions i conseqüències fruit de la mediació de les entitats, ja sigui entre l'arrendatari i el propietari, o amb la comunitat de veïns, quan sigui necessària.

## Article 43

### Càlcul de les subvencions al lloguer

43.1 La quantia de la subvenció és la resultant de la diferència entre el lloguer just i el lloguer concertat o d'equilibri, que es determinen de la manera que defineixen els apartats següents d'aquest article, sense superar en cap cas un màxim absolut de 2.880 euros anuals.

43.2 S'entén per lloguer just l'import màxim que hauria de satisfer el llogater, que no hauria d'excedir el 30% dels ingressos de la unitat de convivència, en el cas que aquests estiguin entre 1 i 2,5 vegades l'IPREM, i del 20% dels ingressos de la unitat de convivència, en el cas que aquests estiguin per sota d'1 vegada l'IPREM. En tot cas el lloguer mínim que haurà de satisfer el llogater directament serà de 90 euros mensuals, amb caràcter general, i de 60 euros mensuals en els supòsits que preveuen les lletres a) i b) de l'article 42.1.

43.3 Per calcular el lloguer just, els ingressos de la unitat de convivència es ponderen d'acord amb el nombre de membres de la unitat de convivència, multiplicant els ingressos familiars acreditats pels coeficients següents:

1 per una persona sola.

0,93 per unitats de convivència de dos membres.

0,83 per unitats de convivència de tres membres.

0,77 per unitats de convivència de quatre membres.

0,70 per unitats de convivència de cinc o més membres.

43.4 S'entén per lloguer concertat o d'equilibri la renda que s'estableix mitjançant la intervenció de les borses d'habitatge social, les borses d'habitatge jove o les entitats col·laboradores, amb les concrecions següents:

a) En el cas de contractes de pròrroga forçosa, i en el cas de lloguers anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Decret, supervisats per les borses, és el lloguer establert en el contracte, amb les actualitzacions anuals que preveu la Llei d'arrendaments urbans.

b) En el cas de contractes de lloguer d'habitatges protegits amb qualificació vigent administrats per la Generalitat, administracions locals o entitats sense ànim de lucre, el lloguer no podrà ser superior al que correspongui al règim de protecció amb què es va qualificar l'habitatge, en la data de subscripció del contracte i, si s'escau, amb les actualitzacions pactades.

c) En el supòsit d'habitatges que hagin perdut la condició de protegits, per l'extinció del règim jurídic, el lloguer concertat o d'equilibri no podrà superar el que correspongui a un habitatge amb protecció oficial de lloguer de renda bàsica a 10 anys.

43.5 Les quantitats resultants dels càlculs anteriors que suposin un pagament inferior a 20 euros mensuals s'arrodoniran a aquesta quantitat.

## Article 44

### Sol·licitud de les subvencions al lloguer

44.1 Les subvencions al lloguer que descriu l'article anterior s'han de sol·licitar a la Direcció General d'Habitatge a través dels circuits següents:

En el supòsit a) de l'article 42.1, les sol·licituds les pot presentar el llogater directament davant la Direcció General d'Habitatge o davant qualsevol de les entitats col·laboradores que hagin signat conveni com a borsa de mediació per al lloguer social.

En el supòsit b) de l'article 42.1, les sol·licituds dels llogaters dels habitatges que administren les presentaran els promotors i/o administradors públics que hagin signat conveni de col·laboració amb la Direcció General d'Habitatge.

En el supòsit c) de l'article 42.1, les sol·licituds s'hauran de presentar a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, o de les entitats col·laboradores signants de convenis.

En el supòsit d) de l'article 42.1, les sol·licituds s'hauran de presentar a través de les borses d'habitatge jove en conveni amb la Secretaria General de Joventut, o de les entitats col·laboradores signants de convenis.

44.2 La documentació que s'ha de presentar i el procediment de concessió i pagament de les subvencions s'establiran en la convocatòria anual.

## Article 45

### Entitats col·laboradores

45.1 La Direcció General d'Habitatge subscriurà convenis de col·laboració amb entitats o organismes l'activitat habitual dels quals és la mediació en el lloguer residencial, perquè donin suport a llogaters que tenen dificultats per gestionar les subvencions al lloguer, i perquè tramitin, gestionin i, si s'escau, abonin, els ajuts que preveu aquest capítol, segons disposi la convocatòria anual corresponent aprovada pel conseller de Medi Ambient i Habitatge.

45.2 La Direcció General d'Habitatge signarà un conveni de col·laboració amb ADIGSA per constituir-la en entitat col·laboradora en el pagament de les subvencions al lloguer.

## Capítol 7

### Mediació per a l'habitatge de lloguer social i el parc desocupat

#### Secció 1

#### Xarxa de Mediació per al Lloguer Social

## Article 46

### Xarxa de Mediació per al Lloguer Social

46.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge crea un sistema de mediació en el mercat del lloguer social d'habitatge, anomenat Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats per atendre les necessitats de la població amb ingressos més baixos.

46.2 La Xarxa de Mediació per al Lloguer Social té com a objectiu crear, en col·laboració amb les administracions locals, borses d'habitatge de lloguer locals o supralocals, o d'entitats socials sense ànim de lucre especialitzades en mediació d'habitatge, que treballin per a l'arrendament d'habitatge a preus moderats, o donar suport a aquestes borses.

46.3 La Xarxa de Mediació per al Lloguer Social serà gestionada i coordinada per ADIGSA o per l'operador públic competent en matèria d'habitatge que es creï, el qual vetllarà per assegurar la mediació real en tot el territori de Catalunya.

46.4 Les tasques de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social s'establiran en el conveni que signaran el Departament de Medi Ambient i Habitatge i ADIGSA amb les borses locals d'habitatge.

#### Article 47

##### Beneficiaris de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social

47.1 Per tal que les borses puguin obtenir els ajuts de la Xarxa que preveu l'article 50 d'aquest Decret, els llogaters han de complir els requisits següents:

- a) Tenir plena capacitat per contractar i obligar-se.
- b) Tenir uns ingressos ponderats per unitat de convivència iguals o inferiors a 5,5 vegades l'IPREM.
- c) Poder demostrar ingressos regulars encara que provinquin de rendes diferents a les de treball (pensions, subsidis, etc.).
- d) No tenir cap habitatge en propietat, cap dels membres de la unitat de convivència, a l'Estat espanyol, sens perjudici del que disposa l'article 15.b) d'aquest Decret.

47.2 Els aspirants a un habitatge de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social o de les borses d'habitatge jove que tinguin un conveni amb la Secretaria General de Joventut hauran d'estar inscrits en el Registre de sol·licitants d'habitatge protegit a partir del moment en què el Departament de Medi Ambient i Habitatge el posi en marxa a través d'ADIGSA, o de l'operador públic que es creï.

47.3 Els llogaters de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social o de les borses d'habitatge jove que tinguin un conveni amb la Secretaria General de Joventut hauran d'acceptar les condicions de seguiment per part de les entitats gestores pel que fa a l'ús i gaudi de l'habitatge i al pagament de les rendes, així com les

decisiones i conseqüències fruit de la mediació de les entitats, ja sigui entre l'arrendatari i el propietari, o amb la comunitat de veïns, quan sigui necessària.

## Article 48

### Característiques dels habitatges

48.1 Els habitatges que es poden llogar o supervisar a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social o de les borses d'habitatge jove que tinguin un conveni amb la Secretaria General de Joventut han de ser nous o existents, del mercat lliure.

48.2 Els habitatges han de disposar de cèdula d'habitabilitat, o bé han de tenir les condicions per obtenir-la.

## Article 49

### Funcionament de la Xarxa

49.1 ADIGSA pot establir convenis amb ajuntaments i altres administracions locals per constituir borses de lloguer social municipals o supramunicipals que poden ser gestionades sota les modalitats següents:

- a) Amb gestió directa de l'Administració local.
- b) Mitjançant una entitat municipal o supramunicipal.
- c) Amb promoció per part de l'Administració local d'una entitat gestora de la borsa, amb participació pròpia.
- d) Mitjançant la contractació per part de l'Administració local d'una entitat gestora.

49.2 Els gestors de borses es comprometran als objectius següents:

- a) Informar dels objectius i avantatges de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social a propietaris i llars sol·licitants d'habitatge.
- b) Buscar habitatges.
- c) Comprovar la situació dels sol·licitants dels habitatges.
- d) Tramitar els contractes de lloguer.
- e) Vetllar per l'obtenció de contractes amb rendes per sota dels estàndards de mercat.
- f) Fer el seguiment de la bona utilització de l'habitatge i el control dels pagaments dels lloguers.

49.3 ADIGSA pot subscriure convenis de col·laboració amb altres entitats socials sense ànim de lucre amb la finalitat de donar suport a la Xarxa i contribuir a aconseguir els seus objectius.

49.4 ADIGSA pot subscriure un conveni de col·laboració amb la Sociedad Pública de Alquiler, SA, per tal de canalitzar els fons dels seus programes cap a les borses de lloguer social i borses d'habitatge jove que tinguin un conveni amb la Secretaria General de Joventut.

49.5 ADIGSA ha de crear un Comitè de Pilotatge de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, en què hi participaran les borses d'habitatge jove que tenen un conveni amb la Secretaria General de Joventut, amb la finalitat de verificar el seu funcionament, avaluar i difondre les bones pràctiques de treball, avaluar resultats i realitzar noves propostes de funcionament. El Comitè de Pilotatge valorarà la gestió de les borses de mediació i de les entitats col·laboradores, entre d'altres, a partir dels nivells d'incidències d'impagaments, i de les baixes obtingudes en les rendes de contractes respecte dels estàndards de mercat.

## Article 50

### Ajuts a la Xarxa

#### 50.1 Als propietaris.

Els propietaris que signin un contracte de lloguer a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social i de les borses joves d'habitatge que tinguin un conveni amb la Secretaria General de Joventut podran rebre els ajuts següents:

- a) Aval, assegurança, fons de garantia o caució establerts pel Departament de Medi Ambient i Habitatge o per la Sociedad Pública de Alquiler, SA, per garantir als propietaris el cobrament del lloguer, les despeses jurídiques en el cas d'impagament i l'assegurança multirisc que inclogui els desperfectes, durant un període de dos anys.
- b) En el cas d'haver posat al dia l'habitatge, una subvenció de fins a 6.000 euros per les obres realitzades i degudament acreditades en els sis mesos anteriors a la signatura del contracte de lloguer. Aquesta subvenció també pot cobrir despeses d'un contracte d'assegurança.
- c) En el cas de no haver posat al dia l'habitatge, les obres per obtenir els mínims d'habitabilitat podran ser encarregades a ADIGSA o als ens gestors de les borses. Les despeses de reforma de l'habitatge que superin un valor de 6.000 euros es descomptaran de la renda pactada.

Per a la realització de les obres de rehabilitació, les organitzacions de la Xarxa i d'ADIGSA podran signar contractes amb entitats d'inserció sociolaboral.

#### 50.2 A les borses de lloguer.

El Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través d'ADIGSA, concedirà a les borses de lloguer social i a les borses d'habitatge jove que tinguin un conveni amb la Secretaria General de Joventut els ajuts següents:

a) Una quantia de 450 euros per contracte signat o supervisat sempre que es compleixin els requisits següents:

Que hagi transcorregut un mínim de tres mesos de vigència del contracte.

Que l'arrendatari estigui al corrent de les rendes de lloguer o, si no, tingui un acord amb el propietari.

Que no s'hagin executat les pòlisses d'assegurança.

Que les borses acreditin el seguiment del compliment del contracte i la resta de normes generals de convivència per part del llogater.

b) Una quantia de 200 euros anuals per habitatge llogat o supervisat a partir del segon any i durant tota la durada del contracte, sempre que la borsa acrediti el seguiment del compliment del contracte i la resta de normes generals de convivència per part del llogater.

c) En el supòsit de contractes d'arrendament que puguin acollir-se als programes de la Sociedad Pública de Alquiler, SA, ADIGSA concedirà a les borses de lloguer social i a les borses joves d'habitatge que tinguin un conveni amb la Secretaria General de Joventut els ajuts que preveuen aquests programes.

### 50.3 Als llogaters.

Els llogaters amb ingressos familiars ponderats inferiors a 2,5 vegades l'IPREM per als quals el lloguer suposi un esforç superior al vint o trenta per cent dels seus ingressos podran sol·licitar els ajuts descrits en el capítol 6 d'aquest Decret, sempre que les condicions del lloguer també siguin les descrites en el capítol 6.

50.4 Els ajuts dels apartats 51.1.a) i 51.3 es podran fer extensius a propietaris i llogaters d'habitatges amb protecció oficial de lloguer. Aquests ajuts s'hauran de sol·licitar directament als serveis competents de la Direcció General d'Habitatge.

## Article 51

Tramitació de les subvencions per posar habitatges lliures en lloguer

51.1 Les subvencions que preveu l'article 50.1.b) les hauran de sol·licitar els propietaris dels habitatges davant els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge, o mitjançant les diverses entitats col·laboradores de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social o de les borses d'habitatge jove, amb la documentació següent:

- a) Sol·licitud conforme a l'imprès oficial.
- b) Contracte de lloguer, o document de cessió a ADIGSA o als ens gestors de les borses.
- c) Factura de les obres realitzades per a l'adequació de l'habitatge.
- d) Factura de les despeses d'assegurança de l'habitatge.

51.2 El pagament de la subvenció es farà directament al propietari de l'habitatge o a l'entitat a la qual el propietari hagi fet l'encàrrec de les obres.

51.3 La Direcció General d'Habitatge signarà un conveni de col·laboració amb ADIGSA per constituir-la en entitat col·laboradora en el pagament de les subvencions per a la posada en lloguer d'habitatges desocupats.

## Secció 2

### Xarxa d'Habitatges d'Inclusió

#### Article 52

### Xarxa d'Habitatges d'Inclusió

52.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge crea un nou sistema de mediació, anomenat Xarxa d'Habitatges d'Inclusió, per fomentar i incrementar l'oferta d'habitatges tutelats per atendre persones que requereixen d'una atenció especial.

52.2 La Xarxa d'Habitatges d'Inclusió té com a objectiu donar suport a entitats sense ànim de lucre que gestionin habitatges tutelats per a col·lectius en situació de risc d'exclusió social.

#### Article 53

### Funcionament de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió

53.1 Les entitats sense ànim de lucre que participen en la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió hauran de tenir com a finalitat social atendre la necessitat d'habitatge de persones en situació de risc d'exclusió social, que a la vegada necessiten una tutela i/o un seguiment especial durant un període de temps de curta o de llarga durada: persones sense sostre, immigrants sense permís de residència o de treball, dones afectades per la violència domèstica que han deixat el seu entorn sociofamiliar habitual, arrendataris desnonats mitjançant pràctiques abusives, persones amb drogodependències, persones amb trastorn mental, persones perceptores de prestacions molt baixes i altres en situacions anàlogues que requereixen ser tutelades.

53.2 La Xarxa d'Habitatges d'Inclusió serà coordinada per una entitat sense ànim de lucre, la qual vetllarà pel seu bon funcionament a tot el territori de Catalunya. L'entitat esmentada haurà de complir els requisits següents:

- a) Experiència prèvia en treball amb entitats sense ànim de lucre en l'àmbit de l'habitatge.
- b) Experiència en la gestió d'ajuts a entitats sense ànim de lucre.
- c) Capacitat de cofinançament.
- d) No ser gestora de pisos tutelats o de borses de mediació de lloguer social.

53.3 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través d'ADIGSA, signarà un conveni de col·laboració amb l'entitat coordinadora de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió on s'hi establiran les funcions i responsabilitats de les parts signatàries, i en virtut del qual passarà a ser entitat col·laboradora de l'Administració.

53.4 Les entitats gestores de l'article 53.1 signaran un conveni amb ADIGSA i l'entitat coordinadora en el qual s'establiran les funcions, les responsabilitats i el finançament que aportaran cadascuna de les parts signatàries.

#### Article 54

##### Característiques dels habitatges tutelats

Els habitatges tutelats podran ser de titularitat de l'entitat gestora, o que aquesta els hagi obtingut de cessió d'una institució pública o privada o d'un particular, o que els hagi llogat.

#### Article 55

##### Ajuts a la Xarxa

55.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través d'ADIGSA, concedirà a les entitats sense ànim de lucre de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió una quantia de 1.200 euros anuals per cada habitatge gestionat.

55.2 El pagament a les entitats sol·licitants es farà a través de l'entitat coordinadora de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió. Les entitats sol·licitants hauran d'acreditar l'ocupació de l'habitatge, malgrat que pugui estar desocupat durant algun període de temps de curta durada.

55.3 Les entitats sense ànim de lucre podran sol·licitar ajudes per a la rehabilitació de l'habitatge davant la Direcció General d'Habitatge quan sigui necessari per posar en condicions d'habitabilitat els habitatges que gestionin.

55.4 Els propietaris i els llogaters dels habitatges podran ser beneficiaris dels ajuts que preveu l'article 50, sempre que compleixin els requisits establerts.

55.5 Els ajuts que preveu l'apartat primer d'aquest article també poden ser sol·licitats pels serveis socials municipals que gestionin directament habitatges tutelats. En aquest cas, les sol·licituds s'hauran de presentar a la Direcció General d'Habitatge, que serà també la que directament en farà el pagament.

### Secció 3

#### Cessió d'habitatges desocupats

##### Article 56

#### Programa de cessió d'habitatges desocupats

56.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través d'ADIGSA, posa en marxa un programa específic de mobilització d'habitatges lliures desocupats dins el territori de Catalunya que consisteix en oferir als propietaris diversos ajuts per estimular-los a cedir els habitatges a ADIGSA o als ens gestors de les borses de lloguer social, amb la finalitat d'atendre la demanda de lloguer rebuda per qualsevol de les borses de mediació definides en aquest Decret.

56.2 ADIGSA podrà signar un conveni amb la Sociedad Pública de Alquiler, SA, per desplegar a Catalunya els seus serveis d'oferta a propietaris i intermediaris per reforçar l'oferta d'habitatge de lloguer.

56.3 Per admetre en aquest programa habitatges desocupats es tindrà en compte la demanda de lloguer de la zona on està ubicat l'habitatge.

##### Article 57

#### Procediment de cessió dels habitatges

57.1 La posada en el mercat dels habitatges de l'article anterior es realitzarà mitjançant cessió voluntària del dret d'ús i gaudi i/o administració dels habitatges per part dels propietaris, directament o a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social o de les borses de lloguer jove, a ADIGSA o als ens gestors de les borses de lloguer social, a través de qualsevol títol vàlid en dret i per un termini no inferior a sis anys.

57.2 ADIGSA o els ens gestors de les borses de lloguer social oferiran aquests habitatges en lloguer als sol·licitants d'habitatge de qualsevol de les borses de mediació que preveu aquest Decret. Aquests sol·licitants hauran d'estar inscrits en el Registre de sol·licitants d'habitatge protegit a partir del moment en què el Departament de Medi Ambient i Habitatge el posi en marxa a través d'ADIGSA, o de l'operador públic que es creï.

57.3 Per acollir-se a aquest programa, els habitatges per cedir han de disposar de cèdula d'habitabilitat o ser susceptibles d'obtenir-la. Els habitatges desocupats oferts a la Xarxa seran inspeccionats per tal de verificar-ne el nivell d'habitabilitat.

## Article 58

### Contraprestació per la cessió

Els propietaris que cedeixin l'ús i/o administració dels habitatges desocupats a favor d'ADIGSA o dels ens gestors de les borses de lloguer social per llogar-los posteriorment a tercers beneficiaris del programa i en els termes i amb les condicions que estableixen les disposicions anteriors rebran les contraprestacions següents:

- a) Un cànon o renda periòdica inferior als estàndards de mercat.
- b) En el cas d'haver posat al dia l'habitatge, una subvenció de fins a 6.000 euros per les obres realitzades en els sis mesos anteriors a l'oferta de cessió de l'habitatge, degudament acreditades. La tramitació dels ajuts s'haurà de fer d'acord amb el que disposa l'article 51.
- c) En el cas de no haver posat al dia l'habitatge, la reforma de l'habitatge per donar-li els mínims d'habitabilitat podrà ser encarregada a ADIGSA o els ens gestors de les borses. Les despeses de reforma de l'habitatge que superin un valor de 6.000 euros es descomptaran del cànon.

## Capítol 8

### Rendibilització dels parcs de lloguer

## Article 59

### Programa de rendibilització del parc de lloguer públic

59.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge posa en marxa un programa de rendibilització del parc públic d'habitatges de lloguer que consisteix en l'establiment del sistema d'ajuts al pagament del lloguer descrits en el capítol 6 d'aquest Decret. Aquests ajuts permeten cobrir la diferència entre les quantitats que poden pagar els llogaters i les rendes necessàries per garantir la viabilitat econòmica de les empreses propietàries dels habitatges, descrites en l'article 42.1.b) d'aquest Decret.

59.2 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, en el cas que les empreses o administracions públiques transmetin la propietat dels edificis de lloguer a societats d'inversió immobiliària, d'acord amb el que disposa la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, mantindrà els ajuts als llogaters amb ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IPREM, que no poden fer front a la renda, i que ja s'estaven concedint abans de la transmissió, d'acord amb l'article 43 d'aquest Decret.

59.3 Aquests ajuts es mantindran mentre els mateixos llogaters estiguin en la mateixa situació.

59.4 Els promotors públics hauran de notificar la transferència de la propietat a la Direcció General d'Habitatge per tal de poder substituir en els convenis signats, que preveu l'article 44 d'aquest Decret, la figura del promotor públic per la de la societat d'inversió immobiliària.

59.5 Des del moment de la signatura del nou conveni, el pagament de la subvenció es farà directament a la societat d'inversió immobiliària i aquesta l'haurà de descomptar explícitament del rebut del lloguer que paga el llogater.

59.6 Les condicions de pagament de les subvencions i de comprovació de la situació dels llogaters seran les mateixes dels apartats 44.2 d'aquest Decret.

59.7 La societat d'inversió immobiliària haurà de mantenir les condicions de lloguer protegit pel temps que resti per cada habitatge de permanència en aquest règim, en cada una de les diverses modalitats de qualificació, i haurà de respectar el règim jurídic i les condicions de transmissió dels habitatges que estableix aquest Decret.

## Article 60

### Programa de rendibilització del parc de lloguer privat

60.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través d'ADIGSA, posa en marxa, de manera gradual, un programa de rendibilització del parc privat d'habitatges de lloguer amb contractes anteriors a l'any 1985, de pròrroga forçosa, que consisteix en l'establiment de convenis amb els propietaris de finques amb baixos rendiments.

60.2 El Departament de Medi Ambient i Habitatge subscriurà convenis amb els ajuntaments per coordinar les operacions d'intervenció en el parc d'edificis per llogar i establir ajuts complementaris.

60.3 El Departament de Medi Ambient i Habitatge oferirà als propietaris que signin un conveni les línies de suport següents:

- a) Estudi de la situació dels contractes de lloguer per detectar les situacions de rendes inferiors a les d'equilibri econòmic.
- b) Establiment d'ajuts per compensar el diferencial entre el lloguer contractual i el lloguer d'equilibri.
- c) Establiment d'ajuts per a la realització d'obres de rehabilitació.
- d) Subrogació en el paper del propietari en la realització d'obres de rehabilitació si el propietari no les vol realitzar directament.

60.4 Els propietaris de finques amb habitatges per llogar anteriors a l'any 1985 que estableixin un conveni amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge es comprometran a:

a) Realitzar les obres de manteniment i millora necessàries per garantir la solidesa, sostenibilitat, habitabilitat i dignitat dels edificis i dels habitatges.

b) Llogar els habitatges desocupats de la finca en règim de lloguer protegit, per un període mínim de 10 anys, en les condicions que estableix l'article 4.2 del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

c) Mantenir en condicions de dignitat les relacions amb els llogaters amb contractes de pròrroga forçosa.

## Capítol 9

### Actuacions en matèria de sòl

#### Secció 1

##### Ajuts a l'adquisició de sòl

###### Article 61

Ajuts per a l'adquisició de sòl per formar patrimonis de sòl amb destinació a habitatge protegit

61.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge atorgarà subvencions per a qualsevol modalitat d'adquisició onerosa de sòl per constituir patrimonis de sòl amb destinació a la construcció d'habitatges amb protecció oficial o de reserves de sòl per constituir patrimonis públics de sòl i d'habitatges amb destinació a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.

61.2 Seran beneficiaris d'aquestes subvencions les administracions públiques, els operadors públics (persones jurídiques de dret públic o privat el capital de les quals estigui participat majoritàriament per administracions públiques o persones jurídiques de dret públic) i les entitats sense ànim de lucre. En el cas de reserves de sòl per constituir patrimonis públics de sòl i d'habitatge en sòl no urbanitzable, només poden ser beneficiàries les administracions públiques amb competències urbanístiques i les entitats urbanístiques especials mitjançant les quals aquestes administracions territorials constitueixen el seu patrimoni.

61.3 La construcció dels habitatges s'haurà d'iniciar dins els terminis que preveu el planejament urbanístic o, en cas que aquest no ho prevegi, dins els terminis següents, comptats des de la data de concessió de la subvenció:

a) Tres anys, si el sòl adquirit està classificat com a sòl urbà consolidat.

b) Sis anys, si el sòl adquirit està classificat com a urbà no consolidat o d'urbanitzable.

c) Vuit anys, si el sòl adquirit està classificat com a no urbanitzable.

61.4 Només se subvencionaran adquisicions realitzades després de l'entrada en vigor del Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret de l'habitatge 2004-2007.

61.5 En el cas d'adquisició amb permuta de sòls també destinats a habitatge protegit, només es concedirà subvenció si amb l'operació subvencionada es genera un increment en el nombre potencial d'habitatges protegits.

## Article 62

### Quantia de les subvencions

62.1 La quantia de les subvencions per habitatge amb protecció oficial per construir varia segons la ubicació de l'habitatge en les zones geogràfiques previstes per als d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat, i és la següent:

- a) 2.850 euros, per als habitatges situats en les zones A1 i A2.
- b) 2.200 euros, per als habitatges situats en les zones A3 i B.
- c) 2.000 euros, per als habitatges situats en les zones C i D.

En cap cas la subvenció total no podrà excedir el preu d'adquisició del sòl.

62.2 En el cas de permuta, la subvenció només es concedirà per l'increment d'habitatges amb protecció oficial que es generi.

62.3 La subvenció que regula aquest capítol és compatible amb qualsevol altra subvenció, de qualsevol administració, que els beneficiaris puguin obtenir amb la mateixa finalitat, sempre i quan la suma de totes no superi el cost d'adquisició.

## Article 63

### Sol·licitud de les subvencions

La sol·licitud de subvenció, de conformitat amb l'imprès normalitzat, s'ha d'adreçar a la Direcció General d'Habitatge, i ha d'anar acompanyada de la següent documentació:

- a) Acord de l'òrgan competent de l'Administració local o dels operadors sol·licitants en el qual constin:

L'aprovació de l'adquisició onerosa de sòl amb destinació a la construcció d'habitatges amb protecció oficial i la modalitat d'adquisició.

El nombre d'habitatges amb protecció oficial que s'hi preveu construir.

El termini en el qual es preveu començar les obres de construcció i el termini aproximat del seu acabament.

El règim d'ús al qual es preveu destinar els habitatges.

b) Certificat urbanístic en el qual constin la classificació i la qualificació urbanística del sòl, serveis urbanístics de què disposa, i, si escau, terminis previstos de construcció i nombre d'habitatges que s'hi poden construir. En el cas que la classificació sigui la de sòl no urbanitzable, caldrà adjuntar un informe de la comissió territorial d'urbanisme competent sobre la possible incorporació futura dels sòls al procés de desenvolupament urbà d'acord amb la proposta presentada.

c) Escriptura pública d'adquisició del sòl, en cas de disposar-ne, contracte d'opció de compra, o document equivalent.

## Article 64

### Resolució i pagament de les subvencions

64.1 El servei competent de la Direcció General d'Habitatge, un cop analitzada la documentació, dicta resolució que, en el cas de ser aprovatòria, ha de contenir:

a) La identificació del sol·licitant de la subvenció.

b) La descripció dels terrenys adquirits, incloent-hi la classificació i la qualificació urbanística en el moment de l'adquisició.

c) La data de l'adquisició.

d) Els habitatges que es preveuen construir, amb indicació del tipus d'habitatge i la seva destinació.

e) L'import de la subvenció atorgada.

f) El termini d'inici i acabament de les obres.

64.2 La documentació que acrediti l'adquisició del domini s'ha de presentar en el termini màxim de sis mesos comptats des de la data de concessió de la subvenció. La no presentació comporta la revocació de la subvenció.

64.3 El pagament es tramita a partir de la concessió de la subvenció, en cas que s'hagi aportat l'escriptura pública i, en cas que no s'hagi aportat, a partir de la presentació d'aquesta, d'acord amb l'apartat anterior. Per al pagament no s'exigeix la prestació de garantia.

## Article 65

### Condicions de les subvencions

65.1 L'incompliment de l'obligació de construir en el termini fixat en la resolució de concessió per qualsevol causa és causa de revocació total o parcial de la subvenció, amb l'obligació de retornar la quantitat percebuda, incrementada amb els interessos que estableix la Llei de finances públiques de Catalunya.

65.2 La construcció de menys habitatges dels inicialment previstos és causa de revocació parcial de la subvenció, amb l'obligació de retornar la quantitat percebuda en excés, incrementada amb els interessos que estableix la Llei de finances públiques de Catalunya.

## Secció 2

### Ajuts a la urbanització de sòl

#### Article 66

##### Ajuts per a la urbanització de sòl

66.1 Tenen la consideració d'actuacions protegides en matèria de sòl les que van destinades a la seva urbanització, per a la immediata edificació amb destinació predominant a habitatges amb protecció oficial.

66.2 Als efectes d'aquest Decret, es distingirà entre actuacions d'urbanització de sòl protegides i àrees d'urbanització prioritària:

a) Les actuacions d'urbanització de sòl protegides són aquelles en què es destina, com a mínim, el 50% de l'edificabilitat residencial de l'àmbit d'urbanització a habitatges amb protecció oficial.

b) A les àrees d'urbanització prioritària s'ha de destinar, com a mínim, el 75% de l'edificabilitat residencial resultant de l'àmbit d'urbanització a la promoció immediata d'habitatges amb protecció oficial.

També es consideren àrees d'urbanització prioritària les que formin part de patrimonis públics de sòl i en les quals es destini, com a mínim, el 50 per cent de l'edificabilitat total a habitatges amb protecció oficial amb destinació a arrendament o a habitatges qualificats en règim especial o promoció pública.

Les àrees d'urbanització prioritària les ha d'acordar la Comissió Bilateral de Seguiment que s'estableixi en el conveni de col·laboració entre la Generalitat de Catalunya i el Ministeri d'Habitatge, amb la participació de l'ajuntament on s'ubica l'actuació.

66.3 S'entén per àmbit d'urbanització la unitat d'execució o àmbit definit a efectes de la urbanització conjunta i sistemàtica de dues parcel·les o més, o quan el sòl objecte d'urbanització formi part de patrimonis públics de sòl.

66.4 Les actuacions urbanístiques de sòl protegides i les àrees d'urbanització prioritària han de tenir alguna de les condicions urbanístiques següents:

a) Les que es desenvolupin en sectors de sòl declarats d'urbanització prioritària o en procés de declaració.

b) Les que es desenvolupin en sòls urbanitzables amb pla parcial aprovat.

c) Les que es desenvolupin en sòls urbans previstos en el planejament general com a millora urbana, sempre que el seu objecte sigui la renovació de teixits urbans, de les edificacions o dels usos característics, i en els plans de millora urbana o polígons d'actuació que amb finalitats anàlogues s'estiguin executant per qualsevol dels sistemes d'actuació.

d) Les que es desenvolupin en àmbits delimitats per a la formació de reserves de patrimoni públic de sòl.

66.5 En les àrees d'urbanització prioritària, l'actuació protegida podrà incloure l'adquisició del sòl, sempre i quan aquest no s'hagi adquirit en el moment de sol·licitar els ajuts.

## Article 67

Requisits per accedir als ajuts financers.

67.1 El promotor ha de complir els següents requisits:

a) Acreditar prèviament la propietat del sòl, opció de compra, dret de superfície, concert, o qualsevol altre títol o dret que li permeti executar la urbanització.

b) Subscriure el compromís d'iniciar, en un termini màxim de tres anys, ja sigui per sí mateix o en concert amb altres promotors d'habitatges, la construcció com a mínim del 50% dels habitatges protegits de nova construcció previstos. Aquest termini es computarà a partir de la conformitat en la concessió de la subvenció que preveuen els articles següents, excepte que el planejament vigent o la legislació urbanística aplicable n'estableixin un altre.

c) Adjuntar a la sol·licitud d'ajuts financers una memòria de viabilitat tècnica i financera, i urbanística del projecte, en la qual s'especificarà l'aptitud del sòl objecte d'actuació per a les finalitats previstes, els costos de l'actuació protegida, l'edificabilitat residencial i el nombre d'habitatges que s'han de construir, ja siguin habitatges lliures o amb protecció oficial, segons la tipologia i les altres característiques que poden donar lloc a l'obtenció de les subvencions que estableix l'article 68. La memòria haurà d'incloure la programació temporal pormenoritzada de la urbanització i l'edificació, el preu de venda dels habitatges amb protecció oficial i altres usos previstos del sòl, el desenvolupament financer de l'operació, així com els criteris de sostenibilitat que s'aplicaran a la urbanització.

67.2 No es podran obtenir ajuts financers per a les actuacions en matèria de sòl quan la sol·licitud s'hagi presentat després d'obtenir el préstec convingut corresponent als habitatges amb protecció oficial de nova construcció per edificar en aquest sòl. Tampoc es podran obtenir ajuts financers quan la unitat

d'execució, o part de la mateixa, ja les hagués rebut, inclòs en el marc de plans anteriors.

67.3 S'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat l'afectació del sòl objecte del finançament a la finalitat establerta, pel que fa al nombre d'habitatges amb protecció oficial previstos, incloent les tipologies i altres característiques que poden donar lloc a les subvencions establertes en l'article 68.

## Article 68

### Subvencions

68.1 La Generalitat de Catalunya, a través de la Direcció General d'Habitatge, reconeixerà el dret a la subvenció per cada habitatge amb protecció oficial a construir, en funció del percentatge d'habitatges previst.

68.2 Aquestes subvencions tenen les següents quanties:

Edificabilitat per habitatge amb protecció oficial sobre total edificabilitat: actuacions d'urbanització de sòl protegides.

Quantia general: 1.300 euros/habitatge amb protecció oficial.

Quantia addicional: 500 euros/habitatge amb protecció oficial < 70 m<sup>2</sup>.

Edificabilitat per habitatge amb protecció oficial sobre total edificabilitat: àrees d'urbanització prioritària sense adquisició de sòl.

Quantia general: 2.500 euros/habitatge amb protecció oficial.

Quantia addicional: 500 euros/habitatge amb protecció oficial < 70 m<sup>2</sup>.

Edificabilitat per habitatge amb protecció oficial sobre total edificabilitat: àrees d'urbanització prioritària amb adquisició de sòl.

Quantia general: 2.800 euros/habitatge amb protecció oficial.

Quantia addicional: 500 euros/habitatge amb protecció oficial < 70 m<sup>2</sup>.

## Article 69

### Pagament i incompliments

69.1 El pagament de les subvencions que preveuen els dos articles anteriors, destinades directament a qui hagi de destinar el sòl urbanitzat a habitatges amb protecció oficial, es fraccionarà en funció del desenvolupament i justificació de la inversió i de les disponibilitats pressupostàries.

69.2 Quan la programació inicial establerta es modifiqui sense que la Generalitat de Catalunya ho hagi autoritzat o es retardi el compliment de la

programació, excepte per causa justificada, posant de manifest la impossibilitat de complir en el termini previst la construcció, s'hauran de retornar els ajuts rebuts, incrementats amb els interessos de demora des de la seva percepció.

## Capítol 10

### Sistema de convenis institucionals per instrumentar el Decret

#### Article 70

##### Oficines d'habitatge

70.1 La Direcció General d'Habitatge podrà subscriure convenis amb els ajuntaments o altres administracions locals, i també amb institucions o entitats que tinguin presència en àmbits territorials que requereixin més proximitat als ciutadans per formalitzar l'encàrrec de gestions referents a matèries relacionades amb l'habitatge, mitjançant la constitució i/o el manteniment d'oficines d'habitatge d'àmbit municipal o comarcal.

70.2 Les oficines d'habitatge podran tenir, entre d'altres, les següents funcions:

- a) Informació i assessorament la ciutadania.
- b) Tramitació d'ajuts i d'altres serveis indirectes en matèria d'habitatge, entre els quals hi ha els de sol·licitud, tramitació i inspecció de les cèdules d'habitabilitat.
- c) Gestió de sol·licituds de tests dels edificis (TEDI), d'informes interns d'idoneïtat i d'ajuts a la rehabilitació del parc d'habitatges construïts.
- d) Gestió de sol·licituds per accedir al parc d'habitatge protegit, públic i privat, als efectes del Registre de sol·licitants d'habitatge protegit de Catalunya.
- e) També podran incloure els serveis de mediació per al lloguer social que estableix en aquest Decret.
- f) Intermediació per al foment del lloguer d'habitatges lliures, derivats dels convenis entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge, mitjançant ADIGSA, amb la Sociedad Pública de Alquiler, SA, del Ministeri d'Habitatge.

70.3 Les oficines d'habitatge hauran de disposar de personal tècnic i administratiu suficient per realitzar les tasques encomanades per la Direcció General d'Habitatge en el seu àmbit territorial, en funció de la població susceptible de ser atesa per l'oficina.

70.4 En els convenis de l'apartat 1 es preveurà el sistema de finançament de les oficines d'habitatge i les aportacions de les parts, així com el pagament d'una bestreta anual per part del Departament de Medi Ambient i Habitatge, per tal que les oficines puguin dur a terme les activitats bàsiques d'informació i

assessorament als ciutadans en matèries d'habitatge, mentre duri la vigència del conveni.

#### Article 71

##### Convenis amb mediadors immobiliaris

L'Administració de la Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Medi Ambient i Habitatge i del Departament de la Presidència, subscriurà convenis amb els organismes i entitats mediadores en l'àmbit del lloguer residencial, així com amb les entitats socials sense ànim de lucre especialitzades en la mediació per a l'accés a l'habitatge, per coordinar i facilitar l'accés dels propietaris als ajuts al lloguer que estableix aquest Decret i assegurar el control de les condicions dels sol·licitants dels ajuts, així com per desplegar les mesures de foment del lloguer d'habitatges en règim lliure que resultin dels possibles convenis amb la Sociedad Pública del Alquiler, SA, del Ministeri d'Habitatge.

#### Article 72

##### Convenis amb entitats de crèdit

L'Administració de la Generalitat de Catalunya, a través dels departaments d'Economia i Finances, de Medi Ambient i Habitatge i de la Presidència, podrà establir convenis de finançament amb les entitats de crèdit públiques i privades d'àmbit operatiu a Catalunya amb l'objectiu de garantir la disponibilitat de recursos financers per als préstecs preferents vinculats a les diverses línies del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

#### Article 73

##### Convenis amb col·legis de registradors i notaris

73.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge podrà establir convenis amb els col·legis oficials de notaris i de registradors de la propietat de Catalunya per establir el procediment d'inscripció en les escriptures i registres de les condicions de preus màxims de lloguer o venda, drets de tempteig i retracte, i de durada del manteniment sota el règim de protecció dels habitatges protegits i de promoció pública que rebin qualsevol dels ajuts descrits en aquest Decret, així com l'establiment de mecanismes d'obtenció permanent i actualitzada de les transaccions i anotacions que afectin els habitatges acollits a qualsevol règim de protecció i que resultin rellevants als efectes del control del compliment dels drets i deures derivats de la legislació i normativa aplicables i altres condicions objecte de protecció.

73.2 En el marc del conveni que s'ha d'establir amb el Col·legi de Registradors de la Propietat de Catalunya es podrà acordar que les oficines dels registres de la propietat pugin realitzar funcions d'oficines d'informació ciutadana i de presentació i tramitació de documents -finestreta única- relatius a les polítiques de protecció oficial d'habitatge, en els termes que es convinguin i que en cap

cas comportin la realització de funcions resolutives, inspectores o tècniques. Aquestes funcions seran compatibles i complementàries amb l'existència d'oficines municipals d'habitatge o d'altres serveis administratius en el mateix àmbit territorial.

#### Article 74

##### Convenis amb companyies d'assegurances

El Departament de Medi Ambient i Habitatge signarà convenis amb companyies d'assegurances amb l'objectiu d'establir condicions preferencials pel que fa al cost de les assegurances obligatòries en el procés constructor que preveu la Llei d'ordenació de l'edificació, en les promocions d'habitatges amb protecció oficial de lloguer o venda i en les obres de rehabilitació d'habitatges o d'edificis d'ús residencial que s'acullin als ajuts que preveu el Decret de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, així com per l'obtenció de les assegurances de pagament de lloguers i de garantia i caucions d'obres de manteniment dels habitatges, que preveu aquest Decret en el marc de les polítiques de suport al lloguer d'habitatges i a les xarxes d'intermediació social.

#### Article 75

##### Finançament dels ajuts

75.1 Les subvencions que regula aquest Decret seran a càrrec dels pressupostos propis del Departament de Medi Ambient i Habitatge i dels procedents dels recursos derivats del Conveni amb el Ministeri d'Habitatge, d'acord amb el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, sobre desplegament del Pla estatal d'habitatge 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

75.2 El conseller de Medi Ambient i Habitatge aprovarà les bases de les subvencions i la convocatòria anual en la qual es fixarà per a cada període la quantia de les actuacions previstes i els recursos per cada una. L'atorgament dels ajuts està condicionat a les disponibilitats pressupostàries de cada exercici.

75.3 S'atribueix a la Direcció General d'Habitatge, mitjançant resolució, la facultat de tancar l'admissió de sol·licituds d'ajuts de les actuacions que hagin esgotat els recursos assignats per la corresponent anualitat.

##### Disposicions addicionals

###### .1 Limitació pressupostària

Els ajuts que preveu aquest Decret s'atorguen en funció dels límits que imposin les disponibilitats pressupostàries,.

###### .2 Registre unificat de sol·licitants d'habitatge protegit

La Generalitat de Catalunya durà a terme les gestions oportunes per posar en marxa el Registre unificat de sol·licitants d'habitatge protegit, a través dels instruments de gestió que es determinin, així com el procediment d'adjudicació permanent dels habitatges protegits, com a sistema integral de control i transparència en l'adjudicació dels habitatges amb protecció que es planteja en aquest Decret.

### .3 Delegació al conseller de Medi Ambient i Habitatge

3.1 Es faculta el conseller de Medi Ambient i Habitatge per tal que, mitjançant una ordre, pugui modificar els percentatges i les quanties dels ajuts que preveu aquest Decret, les condicions d'accés a aquests per part dels interessats, els preus màxims de venda i lloguer, així com la determinació dels municipis que s'inclouen en cada zona geogràfica.

3.2 El conseller de Medi Ambient i Habitatge aprovarà les convocatòries de subvencions per a l'adquisició de sòl, obres de rehabilitació i d'ajuts al lloguer que preveu aquest Decret.

### .4 Rehabilitació d'edifici amb increment d'alçada

S'afegeix un apartat a l'article 4 del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, amb la redacció següent:

"4.3 Les obres de rehabilitació que comportin increment d'alçada d'un edifici, sempre que aquesta sigui permesa per la normativa urbanística corresponent, podran rebre les subvencions que preveu aquest Decret. En el cas que aquest increment d'alçada suposi incrementar el nombre d'habitatges de l'edifici, els nous habitatges resultants s'hauran de sotmetre al règim jurídic que preveu l'apartat anterior."

### .5 Exempció de TEDI

Es modifica l'article 20.2 del Decret 455/2004, de 14 de desembre, que queda redactat de la següent manera:

"20.2 En el cas d'obres en elements comuns dels edificis, la fase prèvia consisteix en el procés de sol·licitud, elaboració i presentació del test de l'edifici (TEDI), descrit en el capítol 2 d'aquest Decret. En els supòsits d'actuacions en parcs d'habitatge propietat d'operadors públics o administrats per aquests, o quan els edificis i/o habitatges que s'han de rehabilitar s'ajustin al que preveu l'article 18.1.e), o requereixin obres amb caràcter d'excepcionalitat d'acord amb el que disposa l'article 18.2, es podrà substituir el TEDI pels estudis tècnics considerats adequats per la Direcció General d'Habitatge."

### .6 Subvencions de rehabilitació d'edificis

Es modifica l'article 25.1 del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, que queda redactat de la manera següent:

"25.1 Un cop emès el certificat de compliment, i de conformitat amb les obres executades, i justificada la despesa, es procedirà al pagament de la subvenció concedida. En el supòsit que el beneficiari de la subvenció sigui una comunitat de propietaris, el repartiment de la subvenció entre aquests el farà la comunitat, en funció dels acords que s'hagin adoptat per al finançament de les obres. En el supòsit que les obres de rehabilitació les promogui una comunitat de propietaris dels quals menys del 70% utilitzen els habitatges com a residència habitual i permanent, el reconeixement de la subvenció es farà només per a aquests i per l'import màxim que estableixen els articles 16 i 17."

#### .7 Rehabilitació d'edificis unifamiliars

S'afegeix un apartat a l'article 26 del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, amb la redacció següent:

"26.5 Les persones físiques propietàries d'edificis d'un sol habitatge en què hi vulguin realitzar obres de rehabilitació que preveu l'article 12.1 d'aquest Decret, per tenir dret a les subvencions previstes en l'article 16 d'aquest Decret, hauran d'estar empadronades al municipi de l'habitatge un mínim de cinc anys abans de la sol·licitud dels ajuts, o bé acreditar un contracte de treball vigent al municipi."

#### .8 Sol·licitud de TEDI

S'afegeix una disposició addicional 7 al Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, amb la redacció següent:

##### ".7. TEDI i informe intern d'idoneïtat

"El conseller de Medi Ambient i Habitatge ha de determinar els terminis per a la sol·licitud dels TEDI i dels informes interns d'idoneïtat que preveu el present Decret."

#### .9 Inici d'obres de rehabilitació

Es modifica l'article 21.2 del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, que queda redactat de la manera següent:

"És requisit per presentar la sol·licitud no haver iniciat les obres de rehabilitació per a les quals se sol·liciten els ajuts abans que la Direcció General d'Habitatge notifiqui el resultat del test de l'edifici o de l'informe intern d'idoneïtat, excepte per a les obres que hagin estat iniciades per raons de risc greu i imminent, degudament acreditat."

## Disposicions transitòries

.1 Les actuacions de promoció d'habitatges amb protecció oficial que hagin obtingut qualificació provisional i que no hagin obtingut préstec convingut abans de la publicació de l'acord del Consell de Ministres en què es determini per primera vegada el tipus d'interès efectiu anual dels préstecs convinguts amb les entitats de crèdit, podran acollir-se al finançament, ajuts i règim jurídic d'aquest Decret, sempre que així ho sol·licitin dins el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor.

.2 Les sol·licituds de qualificació d'habitatges amb protecció oficial presentades abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret i que no hagin estat qualificades provisionalment es resoldran per la normativa vigent en el moment de la sol·licitud. Els sol·licitants podran optar per acollir-se a les disposicions d'aquest Decret, sempre que ho sol·licitin dins el termini de quinze dies des de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

.3 Les primeres transmissions d'habitatges amb protecció oficial que promoguin cooperatives d'habitatge existents abans de l'entrada en vigor del present Decret es regiran pel que estableix l'article 17.9.

.4 Mentre no es publiquin les ordres que determinin els municipis que s'inclouen en cada una de les zones geogràfiques que preveu l'article 13.1, continuarà vigent la distribució que estableixen els annexos 1 i 2 del Decret 454/2004, de 14 de desembre.

.5 Els habitatges que hagin obtingut la qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial a l'empara del Decret 454/2004, de 14 de desembre, se subjectaran al règim que preveu el capítol 3 d'aquest Decret, un cop obtinguda la qualificació definitiva.

## Disposicions derogatòries

.1 Queda derogat el Decret 157/2002, d'11 de juny, pel qual s'estableix el règim dels habitatges amb protecció oficial, es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya, i es regula la gestió dels ajuts previstos al Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, amb l'excepció dels articles 31 i 32.1 del Decret esmentat.

.2 Queda derogat el Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, amb l'excepció dels articles 28 i 29.3 i sens perjudici del que disposa la disposició transitòria 4 d'aquest Decret.

.3 Queda derogat l'article 11.4 del Decret 455/2004 de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

## Disposició final

Aquest Decret entra en vigor a l'endemà de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Barcelona, 8 de novembre de 2005

Pasqual Maragall i Mira

President de la Generalitat de Catalunya

Salvador Milà i Solsona

Conseller de Medi Ambient i Habitatge

(05.286.173)